

UCHWAŁA NR ...327/XXXIV/10  
RADY GMINY W SŁUPNIE  
z dnia 26 lutego 2010 r.

w sprawie: Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz.1591 z późn. zm.) oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz uchwały Rady Gminy w Słupnie Nr 138/XIV/08, Nr 134/XIV/08, Nr 148/XIV/08, Nr 142/XIV/08, Nr 146/XIV/08, Nr 140/XIV/08 z dnia 29.02.2008r.

Rada Gminy w Słupnie uchwala co następuje:

§ 1

Uchwala się Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno w obrębie działek:

- działki nr ewid. 23, 105 w Miszewku Strzałkowskim,
- działki nr ewid. 54/1 w Miszewku Stefany,
- działka nr ewid. 29 w Barcikowie,
- działki nr ewid. 15, 22/6, 74/6, 42/2 w Starym Gulczewie,
- działki nr ewid. 42/1, 58, 123, 124 w Mijkowie,
- działki nr ewid. 193, 194, 207/10 w Cekanowie,
- działki nr ewid. 25, 27, 9, 4, 85/2, 75/7, 53/7 w Liszynie,
- działki nr ewid. 114/6, 114/8, 315/1, 155/7, 18/1 w Borowiczkach Pieńkach,
- działki nr ewid. 111/55, 111/56, 114/1, 64/20 w Słupnie.

Załącznikami do Uchwały są:

- 1) tekst Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno w zakresie rozwoju zabudowy o funkcjach mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej (Zał. Nr 1)
- 2) rysunek Studium w formie ujednocionej w skali 1:1000 (Zał. Nr 2)
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu studium (Zał. Nr 3)

§ 2


Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3

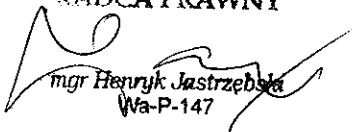
Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

§ 4

Uchwała podlega opublikowaniu przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Słupnie.

PRZEWODNICZĄCA  
Rady Gminy  
  
Elżbieta Kuchta

RADCA PRAWNY

  
mgr Henryk Jastrzebski  
Wa-P-147

**GMINA SŁUPNO**

**RADA GMINY**  
09-472 SŁUPNO  
pow. płocki  
woj. mazowieckie

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY SŁUPNO**

***W ZAKRESIE ROZWOJU ZABUDOWY O FUNKCJACH  
MIESZKANIOWEJ, USŁUGOWEJ, PRODUKCYJNEJ***

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr 327/XXXI/10  
Rady Gminy Słupno  
z dnia 26 lutego 2010r.

SŁUPNO kwiecień 2009 rok

## **WSTĘP**

*W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.*

*W związku ze zmianą polityki przestrzennej gminy odnośnie zagospodarowania terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej w kierunku rozwoju zabudowy o funkcjach mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej we wsiach Słupno, Liszyno, Barcikowo, Miszewko Stefany, Miszewko Strzałkowskie, Cekanowo, Borowiczki Pieńki, Mijakowo, Stare Gulczewo, Rada Gminy Słupno podjęła Uchwały Nr 134/XIV/08, 138/XIV/08, 140/XIV/08, 142/XIV/08, 146/XIV/08, 148/XIV/08 z dnia 29.02.2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno” określając jako zakres zmian tereny działek: nr ewid. 111/55, 111/56, 114/1, 64/20 w Słupnie, nr ewid. 25, 53/7, 4, 75/7, 27, 85/2, 9 w Liszynie, nr ewid. 29 w Barcikowie, nr ewid. 23, 105 w Miszewku Strzałkowskim, nr ewid. 54/1 w Miszewko Stefany, nr ewid. 114/6, 114/8, 315/1, 155/7, 18/1 w Borowiczkach Pieńkach, nr ewid. 42/1, 58, 123, 124 w Mijakowie, nr ewid. 15, 22/6, 74/6, 42/2 w Starym Gulczewie, nr ewid. 193, 194, 207/10 w Cekanowie. Powyższa sytuacja ma związek z podmiejskim położeniem przedmiotowych obszarów oraz wynikającą z tych uwarunkowań presją urbanizacyjną w zakresie funkcji mieszkaniowych i usługowych*

## **UWARUNKOWANIA ROZWOJU**

### **1. Stan zagospodarowania terenu**

Obszar objęty zmianą Studium dotyczy głównie miejscowości Liszyno i Słupno. Według ewidencji są to w większości grunty orne o niskiej klasie bonitacyjnej V i VI, które stanowią 43% powierzchni objętej zmianą. Pozostałe grunty zaliczają się do gleb o średnich walorach agroekologicznych – klasa III i IV zajmuje ok. 36%, a średnie użytki zielone (łąki i pastwiska) stanowią ok. 21% powierzchni objętej zmianą Studium. Sporadycznie występują też lasy i grunty leśne - ok. 2ha. Łącznie powierzchnia objęta zmianą polityki przestrzennej zajmuje ok. 65ha i dotyczy ok. 2% powierzchni gminy. Przedmiotowe tereny stanowią przeważnie grunty użytkowane rolniczo – pola uprawne, wzdłuż rowów i cieków - porośnięte drzewami, krzewami i trawą, często odłogowane ze względu na małą opłacalność podmiejskiego rolnictwa i sąsiedztwo terenów zabudowanych. Granice terenów objętych zmianą „Studium” wskazano na załączniku graficznym.

### **2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

Obecnie powierzchnia analizowanych terenów o walorach agroekologicznych użytkowana jest rolniczo, natomiast grunty klasy V i VI często stanowią nieużytki porośnięte roślinnością segetalną. Na użytkach zielonych rozwija się roślinność segetalna i ziłorośla. Część działek nr ew. 64/20 w Słupnie, nr ew. 85/2, 53/7, 9 w Liszynie oraz działki w Cekanowie stanowią użytek leśny – porośnięte są drzewostanem sosnowo-brzozowym. Występujące zadrzewienia i zakrzewienia wzdłuż rowów i cieków mają charakter zieleni nieurządzonej. W pobliżu terenów objętych zmianą Studium funkcjonuje i rozwija się zabudowa mieszkaniowa i usługowa zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy. Układ komunikacyjny tworzą drogi dojazdowe w większości o nieutwardzonej nawierzchni i zmiennych parametrach technicznych.

### 3. Stan środowiska przyrodniczego

Według podziału fizyczno-geograficznego (J. Kondracki) teren gminy Słupno wchodzi w skład Kotliny Płockiej i wysoczyzny Płońskiej.

Na obszarze gminy można wyróżnić dwie zasadnicze jednostki morfologiczne:

- wysoczyznę polodowcową,
- dolinę Wisły.

• *Wysoczyzna polodowcowa*, zajmuje północną część gminy i stanowi na ogół płaską powierzchnię o spadkach 0-5% i rzędnych 110-130m n.p.m. Lokalnie ma urozmaiconą powierzchnię oraz zwiększone nachylenia terenu 5-10%, określone jako *wysoczyzna polodowcowa falista*. W jej obrębie wydzielono także niewielkie wzniesienie - *zdenudowaną morenę czołową* o wysokości względnej ca 122,5m n.p.m. w rejonie Cekanowa.

Na pograniczu wysoczyzny polodowcowej i krawędzi doliny Wisły występuje *poziom sandrowy*, o płaskiej powierzchni na wysokości 90-100m n.p.m., o przebiegu równoleżnikowym i nachyleniu w kierunku południowym (w stronę Wisły). Powierzchnię wysoczyzny polodowcowej, od doliny Wisły oddziela krawędź erozyjno - denudacyjna o wysokości względnej ca 20m i nachyleniu na ogół powyżej 15%, stanowi ona naturalną granicę pomiędzy jednostkami morfologicznymi, jak również jest atrakcyjnym elementem krajobrazu. Budowę geologiczną wysoczyzny stanowią przeważnie gliny zwałowe akumulacji lodowcowej, są to grunty mineralne, rodzime, spoiste (gliny, gliny piaszczyste) na ogół półzwałe i twaroplastyczne o miąższości ok. 4m, grunty nośne. Niewielkie fragmenty terenu wzdłuż cieków zbudowane są z piasków i glin deluwialnych, a w paśmie o szerokości ok. 0,5km przy drodze krajowej zalegają od powierzchni piaski i żwiry wodnolodowcowe.

• W dolinie Wisły możemy wyróżnić system tarasów *zlewowych i nadzalewowych* rozciętych starorzeczami. Wyższy *taras nadzalewowy* stanowi płaską powierzchnię na wysokości ca 63-75m n.p.m., wyniesioną ca 5-10m nad poziom wody w rzece, niższy również o płaskiej powierzchni, położony jest na wysokości ca 60-66m n.p.m. i wyniesiony ca 2-8m nad poziom wody w rzece. Powierzchnie tarasów nadbudowują *wydmy* mające na ogół kształt wydłużonych wałów, sporadycznie formy paraboliczne. Tworzą one lokalne kulminacje terenu o wysokości względnej ca 5-10m.

Taras *zalewowy* przedstawia płaską powierzchnię położoną na wysokości ca 57,5-60m n.p.m. i wyniesioną ca 0,5- 3m nad poziom wody w rzece. Występuje wzdłuż odcinka rzeki Wisły. *Starorzecza* przedstawiają na ogół rozległe płaskodenne obniżenia o głębokości względnej 1-2m. Niekiedy są to niewielkie rozległe regularne obniżenia wypełnione osadami frakcji rzeczno- bagiennej.

Na powierzchni terenu w granicach gminy Słupno występują wyłącznie *utwory czwartorzędowe*. Układają się one równoleżnikowo w następujący sposób rozpoczynając od rzeki Wisły:

- piaski, żwiry i mułki rzeczne (dolina Wisły, taras zalewowy),
- piaski, żwiry, i mady rzeczne; wśród nich piaski eoliczne (taras nadzalewowy),
- mady; pasmo na kierunku Ośnica – Słupno,
- piaski i żwiry wodnolodowcowe wzdłuż drogi Nr 62,
- glina zwałowa zlodowacenia północnopolskiego i środkowopolskiego (północna część gminy powyżej drogi Nr 62) nadbudowana sporadycznie piaskami, żwirami i głazami lodowcowymi (Cekanowo, okolice Słupna w pobliżu Słupianki); glina zwałowa budująca wysoczyznę polodowcową jest na ogół półzwała i twaroplastyczna, jej miąższość wynosi od 1 do kilku metrów.
- namuły w dolinie Słupianki oraz wypełniające starorzecza w dolinie Wisły,
- piaski i gliny deluwialne w dolinie Rosicy i innych cieków.

Obszar gminy leży w zlewni rzeki Wisły i odwadniany jest poprzez jej dopływy. *System hydrologiczny* tworzą oprócz Wisły rzeki Słupianka i Rosica, drobne cieki, a także prowadzące okresowo wody dolinki erozyjno-denudacyjne. Tereny zagłębień bezodpływowych i obniżen powytopiskowych są podmokłe na ogół przez cały rok. *Stan czystości Wisły* w najbliższym punkcie pomiarowym w Płocku w 2007 roku charakteryzowały następujące klasy wskaźników: BZT<sub>5</sub>, ChZT-Cr, Azot, Fenole w klasie IV, natomiast Selen, chlorofil „a”, ogólna liczba bakterii coli w klasie V. Ogólna klasyfikacja wód rzeki Wisły – V klasa czyli wody złej jakości. Wisła na wysokości gminy Słupno przepływa w szerokiej dolinie, wśród terenów rolniczych chronionych wałami przeciwpowodziowymi. Na odcinku tym brakuje systematycznej zabudowy regulacyjnej formującej trasę wody średniej, która w stanie wymagającym prac remontowych istnieje na 618,0- 632,0 km. Międzywałę w granicach gminy Słupno posiada znaczną szerokość 1100-1300m. W rejonie miejscowości Wykowo brzeg międzywałę stanowi wysoka skarpa, a jego szerokość zwiększa się do 1500m. Roztokowe ukształtowanie koryta rzeki oraz warunki przyrodnicze sprzyjają tworzeniu się zatorów lodowych powodujących zagrożenie powodziowe. Jednocześnie odcinek ten należy do najbardziej wartościowych pod względem przyrodniczym fragmentów doliny Wisły. Istotne znaczenie dla zagospodarowania terenów gminy ma regulacja stosunków wodnych na obszarze zawała, niezbędna dla przeciwdziałania zakłóceniom w odprowadzaniu wód własnej zlewni, wynikających z okresowych podtopień w okresach wyższych stanów Wisły.

Rzeka Słupianka płynie przez płaski taras nadzalewowy poniżej Słupna, jak i tereny tarasów erozyjnych i obszary wysoczyznowe, gdzie tworzy dolinę o charakterze jaru. Na terenie gminy ma ona długość 18,5km i powierzchnię zlewni 25km<sup>2</sup> i w 2007r prowadziła wody zaliczone do ogólnej klasy V; klasy wskaźników były następujące: BZT<sub>5</sub>, Azotany, Azotyny – klasa IV, zawiesina, ogólna liczba bakterii coli klasa V. Zanieczyszczenia mają głównie charakter rolniczy. Na jakość wód w Słupiance mogą mieć wpływ także wody opadowe ze Słupna i okolic. Wody rzeki Wisły w 2007 roku w punkcie pomiarowym w Płocku sklasyfikowane zostały jako wody złej jakości – klasa V.

Poziom *wód gruntowych* uzależniony jest m.in. od budowy geologicznej. W dolinie Wisły na ogół występuje na głębokości 0,5-1,0m i charakteryzuje się swobodnym zwierciadłem, którego głębokość uzależniony jest od stanu wody rzeki Wisły, ilości opadów atmosferycznych i zasilania wiosennymi roztopami. W obrębie powierzchni tarasu zalewowego i nadzalewowego poziom wód gruntowych zalega na głębokości ok. 2m p.p.t., na wyższych partiach tarasów rzecznych 2-3m p.p.t. Wysoczyzna polodowcowa zbudowana z gliny zwałowej charakteryzuje się występowaniem wód gruntowych powyżej 3m p.p.t., wody te nie tworzą jednolitego poziomu i występują pod ciśnieniem hydrostatycznym. Ze względu na występowanie osadów trudniej przepuszczalnych istnieje możliwość zakłóceń w swobodnym rozprzestrzenianiu się wód gruntowych

Strefa krawędzi zbudowana z gruntów o różnej przepuszczalności (piaski, gliny, iły) stanowi obszar o przeważającym odpływie powierzchniowym nad infiltracją wglębną.

Korzystne warunki wodne dla zabudowy posiadają tereny z wodą gruntową występująca głębiej niż 2,0m p.p.t.

Użytkowy poziom wodonośny znajduje się w utworach czwartorzędowych i charakteryzuje się wydajnością 12 – 100 m<sup>3</sup>/h z pojedynczej studni. Gmina Słupno leży w zasięgu dwóch zbiorników wód podziemnych: GZWP Nr215 Subniecka Warszawska - wody w osadach trzeciorzędowych, średnia głębokość ujęć - 160m. Zbiornik ten jest dobrze izolowany od powierzchni, klasa jakości wód Ia Ib i Ic. GZPW Nr 220 Pradolina Środkowej Wisły o średniej głębokości ujęć 60 m. Zbiornik ten miejscowo podatny jest na skażenia pochodzące z powierzchni ziemni ze względu na brak izolacji wód czwartorzędowych. Wody te wymagają uzdatnienia do celów pitnych. Lokalne zanieczyszczenia wód podziemnych występują w środkowej części gminy. Najniższą jakością (III klasa) wód podziemnych charakteryzuje się też północno-zachodni obszar gminy.

Projektowane tereny do zabudowy zajmują w większości gleby o niskich i średnich walorach przyrodniczych i przydatności do produkcji rolniczej - głównie gleby kompleksu żyniego i łubianowego (klasa IV, V, VI) stanowiące ok. 60% powierzchni objętej zmianą Studium. Grunty orne podlegające ochronie prawnej - klasa III zajmują ok. 13ha w małych rozproszonych arealach. Około 20% analizowanego obszaru stanowią średnie użytki zielone, w tym drobne kompleksy leśne - razem ok. 4ha. Ze względu na położenie wsi w sąsiedztwie miasta Płocka, małe arealty gospodarstw i nie najlepsze walory agroekologiczne gleb następuje w otoczeniu intensywny rozwój budownictwa i gospodarka rolna staje się nieopłacalna, gleby ulegają też degradacji poprzez absorpcję zanieczyszczeń z atmosfery i komunikacyjnych. Zachodzące zmiany strukturalne na wsi powodują zmniejszanie się terenów rolnych na rzecz terenów budowlanych.

Prawie cała gmina Słupno z wyjątkiem wsi Nowe Gulczewo, Gulczewo, Stare Gulczewo, Mirosław wchodzi w skład systemu obszarów chronionych o najwyższych walorach przyrodniczo - krajobrazowych o znaczeniu ponadregionalnym - Nadwiślański Obszar Chronionego krajobrazu związany z doliną rzeki Wisły. Dolina Wisły na wysokości gminy jest też częścią Obszaru Specjalnej Ochrony (OSO) - Dolina Środkowej Wisły w sieci NATURA 2000, zgodnie z Dyrektywą Ptasią Rady Europy (79/409/EWG). Obszar objęty tą formą ochrony obejmuje zbiorowiska roślinności w nurcie rzeki wraz z cenną awifauną i oddzielony jest od analizowanych terenów wałem przeciwpowodziowym. Na terenie gminy zajmuje powierzchnię ok. 1212,4 ha. Wisła zachowując wyjątkowo naturalny charakter roztokowy tworzy liczne wyspy, starorzecza i boczne kanały. Występują na niej piaszczyste łachy, które są siedliskiem wielu gatunków ptaków. Roślinność reprezentowana przez zbiorowiska terofitów porastające piaszczyste nanosy i szuwarów odznacza się małym bogactwem florystycznym. Kępy w nurcie rzeki i brzegi porastają zarośla topolowo-wierzbowe będące stadiami sukcesji naturalnej lub wtórnej, są to siedliska podlegające ochronie. Według standardowego formularza danych na całym terenie OSO Dolina Środkowej Wisły występują co najmniej 22 gatunki ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej.

Na analizowanych terenach i w ich otoczeniu nie występują zwierzęta ani rośliny wymagające szczególnej ochrony. *Roślinność naturalna* jest odbiciem cech siedliska oraz klimatu i ma piętno kontynentalne. Szata roślinna odznacza się pewnym stopniem antropogenicznego przekształcenia, reprezentują ją rośliny uprawne: zboża, okopowe, warzywa, zbiorowiska segetalne (chwasty) oraz zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne i przydrożne, zieleń ogrodów przydomowych, parku (sztuczne kombinacje drzew), roślinność łąkowa związana z dolinami cieków i starorzeczami. Kompleksy lasów wzdłuż Wisły powyżej Borowiczek buduje bór sosnowy i mieszany. Miejscami występuje łęg olszowo-jesionowy z olszą czarną, klonem i brzoSTEM. W bezpośrednim sąsiedztwie koryta Wisły występują siedliska łęgów wierzbowo-topolowych oraz wiązowo-jesionowych, a także zakrzaczenia w postaci przerośniętej, nie eksploatowanej od lat wikliny. Taras nadzalewowy tworzą siedliska borów mieszanych oraz grądu a w zagłębieniach terenowych występują okresowo podtopione płaty siedlisk łęgowych.

Według regionalizacji klimatycznej gmina Słupno leży w klimatycznej „dzielnicy środkowej”. Występują przeciętne warunki klimatu lokalnego: przeciętne warunki solarne właściwe terenom płaskim, dobre warunki termiczne i wilgotnościowe, słabsze przewietrzanie. Temperatura średnia roczna wynosi 8° C, opady atmosferyczne średnie roczne wynoszą ok. 500 mm, średnia roczna wilgotność względna ok. 79%. Na terenach położonych nad Wisłą wiatry ukierunkowane są przez dolinę, stąd też przewaga wiatrów północno-zachodnich i południowo-wschodnich. *Dolina Wisły* jest też obszarem gromadzenia się mas chłodnego powietrza, występowania mgieł oraz inwersji termicznej. Odznacza się podwyższoną wilgotnością powietrza i parowaniem.

Obszar posiada dobre warunki higieny atmosfery, wykonane w 2007r. oceny stanu *jakości powietrza* w strefie płocko-płońskiej ze względu na zdrowie ludzi i ochronę roślin, wykazały w obu grupach klasę A. Na pogorszenie warunków arosanitarnych wpływają; niska emisja energetyczna oraz niezorganizowane źródło hałasu i zanieczyszczenie powietrza emisją spalin samochodowych wzdłuż drogi krajowej Nr 62, gdzie występują przewyższenia wartości średnich rocznych stężeń NO<sub>2</sub> nad wartościami tła. Sąsiedztwo miasta Płocka też wpływa na warunki higieny atmosfery, napływ zanieczyszczeń jest przyczyną podwyższonych stężeń SO<sub>2</sub> (>50%NDS) w okresie grzewczym.

#### **4. Stan dziedzictwa kulturowego**

Na analizowanym obszarze walory kulturowe reprezentowane są przez stanowiska archeologiczne:

- Słupno nr 4 - działka nr ewid. 114/1 we wsi Słupno, kopiec datowany na V-VII w. oraz relikty osady z okresu wczesnego średniowiecza (XIIw.),

- Borowiczki Pieńki nr 5 – w obrębie działki nr ewid. 155/7 we wsi Borowiczki Pieńki, ślady osadnictwa z okresu starożytnego,

obiekty podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów ustawy z dnia 23.07.2003r. o zabytkach i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 62).

Z przeprowadzonego rozpoznania zasobów środowiska kulturowego oraz oceny stanu zachowania tegoż środowiska wynika, że ważnym elementem krajobrazu kulturowego gminy są lasy (które w myśl ustawy o lasach powinny zostać uznane za ochronne w zasięgu 10 km od granicy administracyjnej miasta Płocka) oraz działki leśne z zabudową.

Z powyższego wynika konieczność ochrony lasów m.in. poprzez ciągłość i zrównoważone wykorzystanie wszystkich funkcji lasu na styku z planowaną zabudową oraz łagodzenie konfliktów między zabudową, a przyrodniczo-kulturową substancją.

#### **5. Warunki i jakość życia mieszkańców**

Na terenie gminy zamieszkuje ok. 5949 osób (2008r.), głównie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w gospodarstwach rolnych. Poziom rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, a co za tym idzie jakość życia mieszkańców jest dobra. Dochody gminy i wydatki z budżetu na 1 mieszkańca przekraczają wartość średnią krajową.

Budynki mieszkalne jednorodzinne reprezentują dobry stan techniczny, obniżone standardy dotyczą zabudowy zagrodowej. Zasoby mieszkaniowe odniesione do powierzchni użytkowej przypadającej na 1 osobę kształtują się w wysokości 32,3m<sup>2</sup>. W sąsiedztwie analizowanych terenów sukcesywnie rozwija się ekstensywna zabudowa mieszkaniowa i usługowa zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu. Potrzeby społeczno-gospodarcze oraz dostęp do usług publicznych zabezpieczają wieś gminna Słupno oraz miasto Płock.

#### **6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

Zagrożeniem bezpieczeństwa ludności i jej mienia jest potencjalne zagrożenie powodzią ze strony rzeki Wisły. Wsie Liszyno, Borowiczki Pieńki położone są w obszarze potencjalnego zagrożenia powodziowego - tereny narażone są na zalanie w przypadku przelania się wód katastrofalnych przez koronę wału przeciwpowodziowego - rzędna wody stuletniej 62,88m n.p.m.



## **7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

Walory przyrodnicze, dobra jakość środowiska, sąsiedztwo miasta i w miarę dobrze rozwinięty układ komunikacyjny sprzyjają rozwojowi funkcji mieszkaniowych i usługowych.

Według obowiązującego „Studium” uznaje się skierowanie celów strategii na rozwojowe elementy gospodarki gminy, za które uznać należy m.in. tereny podmiejskie stanowiące potencjalną bazę rozwojową gminy, wykorzystanie aktywności mieszkańców, zbudowanie struktur umożliwiających rozwój gminy w powiązaniu z rozwojem regionu.

Planowane przeznaczenie terenów wynika ze zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy i wpisuje się w zakładaną adaptację i rozbudowę istniejących, a także projektowanie nowych zespołów mieszkaniowych w ramach rozwoju terenów podmiejskich. Zapotrzebowanie społeczne wskazuje na potrzebę rozwoju i wyznaczenia terenów mieszkaniowych w rejonach obszarów zainteresowania miejskiego. Potrzebie rozszerzania lokalizacji terenów mieszkaniowych winno towarzyszyć równoległe wyznaczenie lub rozszerzenie terenów usługowych. Sąsiedztwo m. Płocka spowodowało dość intensywne przekształcenia terenu gminy tworząc nie zawsze uporządkowane przestrzennie obszary urbanizacji.

## **8. Stan prawny gruntów**

Działki objęte opracowaniem są własnością prywatną, osób fizycznych. Analizowany obszar stanowi obecnie w większości rolniczą przestrzeń produkcyjną.

## **9. Tereny i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych**

Na terenie objętym opracowaniem obiekty i obszary chronione reprezentowane są przez:

- Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 14 Wojewody Mazowieckiego z dnia 27.07.2006r w sprawie Nadwiślańskiego obszaru chronionego krajobrazu,
- 2 stanowiska archeologiczne w Słupnie i Borowiczkach Pieńkach,
- tereny gruntów ornych klasyfikowane w III klasie bonitacyjnej podlegające w areałach powyżej 0,5ha ochronie przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze,
- tereny lasów prywatnych.

## **10. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych**

Naturalne zagrożenia geologiczne na przedmiotowych terenach mogą wystąpić w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wcinających się w wysoczyznę (Mijakowo) i w strefie krawędziowej doliny Wisły (Cekanowo). Możliwość wystąpienia złożonych lub skomplikowanych warunków gruntowych związana jest ze spadkami terenu rzędu powyżej 5%.

## **11. Złoża kopalin i zasoby wód podziemnych**

Na analizowanych terenach nie występują złoża kopalin.

Zasoby wód podziemnych w pobliżu analizowanych terenów reprezentowane są przez ujęcie wód podziemnych z systemem wodociągów magistralnych dla miasta Płocka we wsiach Borowiczki Pieńki i Bielino. Ujęcie składa się z ok. 8 studni głębinowych, ujmujących wodę z czwartorzędowych i trzeciorzędowych poziomów wodonośnych.

Gmina Słupno leży w zasięgu dwóch zbiorników wód podziemnych: GZWP Nr215 Subniecka Warszawska - wody w osadach trzeciorzędowych, średnia głębokość ujęć - 160m. Zbiornik ten jest dobrze izolowany od powierzchni, klasa jakości wód Ia Ib i Ic. GZPW Nr 220 Pradolina Środkowej Wisły o średniej głębokości ujęć 60 m. Zbiornik ten miejscowo podatny jest na skażenia pochodzące z powierzchni ziemni ze względu na brak izolacji poziomów wodonośnych.

## **12. Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych**

Na przedmiotowych terenach nie dokonano ustalenia granic obszarów i terenów górniczych.

## **13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

Obsługę komunikacyjną bezpośrednią i pośrednią zapewnia układ dróg: powiatowych, gminnych i drogi wewnętrzne. Drogi gminne w większości posiadają utwardzoną nawierzchnię. Analizowane tereny posiadają dostęp do następujących systemów infrastruktury technicznej: sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczna SN 15kV i nn, sieć telefoniczna, sieć gazociągowa. Linie elektroenergetyczne i telefoniczne występują też na terenie działek, nie tylko wzdłuż układu drogowego. Tereny są częściowo zmeliorowane (głównie w dolinie Wisły oraz grunty klasy bonitacyjnej III i IV) siecią drenarską i rowami szczegółowymi, które regulują stosunki wodne w dolinie Wisły (na zawalu) i dla intensywnej produkcji rolnej.

## **14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

Do zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych w sąsiedztwie przedmiotowych terenów zaliczają się następujące inwestycje:

- przebudowa dróg powiatowych do prawidłowych parametrów technicznych,
- utrzymanie i zabezpieczenie funkcjonowania ujęcia wód podziemnych w Borowickach Pieńkach.

# KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

## 1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy

Według obowiązującego „Studium” przedmiotowe obszary położone są w strukturze rolniczej (obszary produkcji rolnej i leśnej) gminy, dla której określono kierunki zmian:

- wskazanie terenów intensyfikacji produkcji rolniczej,
- wskazanie terenów możliwych do zainwestowania rozwojowego (produkcja, usługi) - *wspieranie różnych form usług dla rolnictwa*,
- działania organizacyjno - ekonomiczne wspierające rozwój terenów rolniczych (fundacje, fundusze pomocowe, spółki), zarówno intensywnego rolnictwa jak i procesów urbanizacyjnych - *inicjowanie tworzenia przestrzeni dla producenckich organizacji obrotu i przetwórstwa produktów rolnych*,
- **transformacja funkcjonalna przestrzeni rolniczych w obszary przekształceń, w nowe funkcje mieszkaniowe, usługowe, przemysłowe.**

Mając na względzie rozwój społeczno – gospodarczy gminy, podmiejskie położenie wsi, presję urbanizacyjną, a także dopuszczoną w obowiązującym „Studium” transformację funkcjonalną przestrzeni rolniczych, na analizowanych terenach ustala się następujące przeznaczenie w ramach strefy działań inwestycyjnych wg dominujących funkcji:

- zabudowy mieszkaniowej,
- zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
- zabudowy usługowo-produkcyjnej,
- zabudowy produkcyjno-usługowej związanej z generowaniem aktywności gospodarczej.

## 2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Analizowany obszar stanowić będzie strefę kształtowania układu osadniczego związanego z urbanizującą się przestrzenią wsi, a także miasta Płocka (Borowiczki Pieńki). Celem jest ucytelnienie przestrzennych granic inwestowania, wskazanie zasad mieszania funkcji dla sprawniejszego funkcjonowania struktury, zasady jej podziału na tereny wielofunkcyjne, niekolizyjne oraz warunki użytkowania tych obszarów.

Przekształcenia w tej strefie mają cechy intensyfikacji procesów inwestycyjnych, urbanizacyjnych związanych głównie z podmiejskim charakterem wsi oraz rolą gminy Słupno jako ośrodka koncentracji funkcji mieszkaniowych dla miasta Płocka.

Rozmieszczenie przestrzenne nowych funkcji i zakres ich mieszania w obrębie analizowanych terenów kształtuje się następująco:

- strefa zabudowy mieszkaniowej – zabudowa jednorodzinna z dopuszczeniem nieznaczniego zakresu usług bytowych dotyczy działek we wsiach: Słupno – dz. nr 111/55, 111/56, 114/1, 64/20; Liszyno – dz. nr 25, 27, 9, 4, 85/2, 75/7, 53/7; Barcikowo - dz. nr 29; Miszewko Stefany – dz. nr 54/1; Borowiczki Pieńki - dz. nr 114/6, 114/8, 315/1, 155/7, 18/1; Mijakowo - dz. nr 42/1, 123, 124; Stare Gulczewo – dz. nr 15; Cekanowo – dz. nr 193, 194, 207/10, w dolinie Wisły zaleca się kształtowanie zabudowy o niskiej intensywności,

- strefa zabudowy usługowo-mieszkaniowej – zabudowa usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna dotyczy działek we wsi Miszewko Strzałkowskie - dz. nr ewid. 105 i Stare Gulczewo – dz. nr 22/6,
- strefa zabudowy mieszkaniowo-usługowej – zabudowa mieszkaniowa i usługowa dotyczy działki we wsi Miszewko Strzałkowskie - dz. nr ewid. 23,
- strefa zabudowy produkcyjno-usługowej – zabudowa usługowa, produkcyjna zlokalizowana we wsi Stare Gulczewo - dz. nr ewid. 74/6, 42/2,
- strefa zabudowy usługowo-produkcyjnej – zabudowa produkcyjna, usługowa zlokalizowana we wsi Mijakowo – dz. nr ewid. 58

### 2.1. Standardy zabudowy w strefach funkcjonalnych

Proponuje się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów:

- zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem usług podstawowych: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,2-0,4, max. % zabudowy działki – 40%, max. wysokość budynków – 10m,
- zabudowa usługowo-mieszkaniowa: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,3-0,5, max. procent zabudowy działki – 50%, max. wysokość budynków – 12m,
- zabudowa produkcyjno-usługowa: wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,3-0,6, max. procent zabudowy działki – 70%, max. wysokość budynków – 15m.

### 3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów

Na terenie objętym zmianą „Studium” występują obszary (za wyjątkiem wsi Stare Gulczewo) objęte prawną formą ochrony przyrody jako Nadwiślański Obszar Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 14 Wojewody Mazowieckiego z dnia 27.07.2006r w sprawie Nadwiślańskiego obszaru chronionego krajobrazu. W ramach czynnej ochrony ekosystemów lądowych w Obszarze obowiązują m.in. następujące zasady:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, turystyce, przedsięwzięć bezpośrednio związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym, handlem, budowy garaży lub parkingów w związku z realizacją zabudowy mieszkaniowej (Borowiczki Pieńki, Liszyno); na pozostałych terenach w przypadku przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, konkretne wielkości i zasięg ich wpływów zostaną określone na etapie procedury inwestycyjnej (poprzez wymaganie lub nie wymaganie raportu OOS) i decyzji o warunkach środowiskowych w oparciu o obowiązujące przepisy prawa ochrony środowiska.
- 2) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegowej rzek, jezior i innych zbiorników wodnych za wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej,
- 3) zakaz likwidowania zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych, ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień - maksymalne wykorzystanie istniejącej zieleni w zagospodarowaniu, ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych, oczek wodnych, cieków, kształtowanie zieleni urządzonej w postaci drzew i krzewów zgodnie z uwarunkowaniami siedliskowymi i geograficznymi (dominujący udział drzew liściastych),

- 4) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- 5) maksymalne ograniczenie zmiany użytków zielonych na inne cele – lokalizowanie zabudowy w maksymalnym stopniu na gruntach mineralnych, za wyjątkiem innych przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi oraz inwestycji celu publicznego,

Na analizowanych terenach w ramach ochrony środowiska ustala się następujące zasady:

- 6) zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi,
- 7) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych czynników grzewczych,
- 8) zachowanie i realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic działek szczególnie na terenach zabudowy usługowej i produkcyjnej,
- 9) maksymalne wykorzystanie istniejącej zieleni w zagospodarowaniu, ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych, zieleni parkowej, oczek wodnych, cieków,
- 10) uporządkowana gospodarka ściekowa i odpadami stałymi – zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach zalewowych,
- 11) zachowanie minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej działki ok. 30%,
- 12) zachowanie cieków i rowów melioracyjnych oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości min. 3 m od skarpy rowów, zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
- 13) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,
- 14) eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

#### **4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego**

W obrębie występujących na działkach w Słupnie i Borowiczkach Pieńkach stanowisk archeologicznych wszelkie działania związane z zabudową i zagospodarowaniem tych terenów wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który określi szczegółowe warunki dopuszczenia w/w działalności oraz zakres niezbędnych do przeprowadzenia prac archeologicznych.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego obejmują też kształtowanie krajobrazu kulturowego gminy, którego znaczącym elementem są tereny leśne. W związku z powyższym zmiana przeznaczenia działek leśnych na cele zabudowy powinna ograniczać się do wyznaczenia bardzo niskiego wskaźnika zabudowy w drobnych kompleksach leśnych lub strefie brzegowej lasów.

#### **5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

Obsługę komunikacyjną przekształcanego terenu zapewniają istniejące drogi:

- powiatowe - obsługa poprzez skrzyżowania,
- gminne - bezpośrednia obsługa terenów przyległych lub poprzez drogi wewnętrzne.

W zakresie rozwoju systemów komunikacji określa się:

- rozbudowę i budowę dróg gminnych: do szerokości w liniach rozgraniczających 10- 12 - 15m. zapewniających bezpośrednią obsługę terenów przyległych,
- rozbudowę, modernizację i budowę układu komunikacyjnego: dróg dojazdowych, wewnętrznych dla obsługi terenów potencjalnego rozwoju osadnictwa,
- rozbudowę i budowę urządzeń obsługi ruchu w celu pełnego obsłużenia terenów istniejącego i potencjalnego rozwoju osadnictwa; zapewnienie dostępności komunikacyjnej.

W zakresie rozwoju systemów infrastruktury technicznej określa się:

- zachowanie obiektów, urządzeń oraz przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowych, elektroenergetycznych, gazociągowych,
- rozbudowę istniejących systemów poprzez budowę sieci rozbiorczych w celu zaopatrzenia w media terenów rozwojowych,
- rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków w ramach aglomeracji Słupno, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i wywóz na oczyszczalnię; indywidualne systemy utylizacji ścieków dopuszcza się poza terenami zalewowymi,
- gospodarkę ciepłą w oparciu o indywidualne źródła ciepła z zastosowaniem proekologicznych nośników energii,
- rozwiązanie gospodarki odpadami – włączenie do gminnego systemu gospodarki odpadami.

Zmiana przeznaczenia gruntów zmeliorowanych wymaga przebudowy istniejących urządzeń melioracyjnych.

## **6. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym**

Na przedmiotowym terenie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym są reprezentowane przez:

- układ komunikacyjny (drogi gminne, lokalne, dojazdowe), który wymaga budowy i rozbudowy,
- systemy uzbrojenia technicznego: rozbudowa sieci wodociągowej, rozbudowa i budowa kanalizacji sanitarnej, sieci gazociągowej.

Zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego i programami zadań rządowych i samorządowych, inwestycję o znaczeniu ponadlokalnym sąsiadującą z analizowanymi terenami stanowi: stacja uzdatniania wody wraz z ujęciem wód podziemnych w Borowiczkach Pieńkach i Bielinie – zaopatrzenie w wodę mieszkańców Płocka.

## **7. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych**

Ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych - zmiana przeznaczenia terenów gruntów rolnych w III klasie bonitacyjnej oraz terenów leśnych, na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody odpowiednich organów w ramach procedury sporządzania planu.

## **8. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

Zgodnie z polityką przestrzenną zawartą w niniejszej zmianie „Studium” na analizowanych terenach nie będzie występowała rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna.

## **9. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**

Miejscowości Liszyno, Borowiczki Pieńki położone są w obszarze potencjalnego zagrożenia powodziowego - tereny narażone są na zalanie w przypadku przelania się wód katastrofalnych przez koronę wału przeciwpowodziowego - rzędna wody stuletniej 62,88m n.p.m. Dolina Wisły zabezpieczona jest systemem przeciwpowodziowych urządzeń hydrotechnicznych w większości zgodnie z najnowszymi normatywami technicznymi – na niektórych odcinkach brakuje systematycznej zabudowy regulacyjnej formującej trasę wody średniej, która w stanie wymagającym prac remontowych istnieje na 618,0- 632,0 km. Na obszarze doliny dyrektor RZGW nie wprowadził, w drodze aktu prawa miejscowego zakazów dotyczących obszaru bezpośredniego zagrożenia powodziowego.

Osuwanie się mas ziemnych może być spowodowane występowaniem złożonych lub skomplikowanych warunków gruntowych w bezpośrednim sąsiedztwie strefy krawędziowej (skarpy) doliny Wisły (Cekanowo) i innych cieków (Mijakowo). W związku z powyższym na etapie procesu inwestycyjnego może być wymagane ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

## **10. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny**

Na przedmiotowym terenie nie występują tereny górnicze.

## **11. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych**

Nie dotyczy

## **12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**


Nie występują

## **13. Granice terenów zamkniętych i inne obszary problemowe**

Nie występują.

PRZEWODNICZĄCA

Rady Gminy

  
Elżbieta Kuchta

WÓJT GMINY SKUPNO  
pow. piócki  
woj. mazowieckie

Załącznik nr 3  
Do Uchwały nr 327/XXXI/10  
Rady Gminy w Słupnie  
z dnia 26 lutego 2010r.

Wykaz uwag zgłoszonych na podstawie art. 11 pkt 11  
ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
do wyłożenia projektu

### ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SŁUPNO

Lp.	Data wpłynięcia uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenia nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta w sprawie uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do Uchwały Nr 327/XXXI/10 z dnia 26. lutego. 2010	Uwagi	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			Nie wniesiono uwag							

Załączniki:  
- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie.

WÓJT  
  
mgr Stefan Jakubowski