

WÓJT GMINY SŁUPNO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SŁUPNO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI CEKANOWO - działki nr ew. 179/1, 181/2, 182/2, 183/2, 184

EGZEMPLARZ DO UCHWALENIA PRZEZ RADĘ GMINY

**AUTOR PLANU:
PROJEKTOWNIA**
ul. Zubrzyckiego 54, 09 – 410 Płock

Zespół projektowy:
mgr inż. arch. Alicja Krymowa
uprawnienia urbanistyczne Nr 607/88
mgr inż. Alicja Jaworska-Pejta
uprawnienia urbanistyczne Nr 1500
mgr inż. Andrzej Krymow
mgr inż. Andrzej Szymczak
mgr inż. Tadeusz Skrzypczyński
świadectwo MGPIB nr 322

Słupno – marzec – 2016r.

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SŁUPNO
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Słupno.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1515¹) oraz art. 20 ust. 1, w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 29 i art. 36 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199²) oraz w związku z Uchwałą Nr 233/XXV/13 Rady Gminy w Słupnie z dnia 1 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno oraz Uchwałą Nr 27/VI/15 Rady Gminy w Słupnie z dnia 27 lutego 2015 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno, Rada Gminy Słupno uchwala co następuje:

- § 1. Stwierdza się iż, Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno dla części miejscowości Cekanowo - działki nr ew. 179/1, 181/2, 182/2, 183/2, 184 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno. W studium obszary objęte planem określone są jako:
- 1) tereny istniejącej zabudowy produkcyjnej
 - 2) obszary działań inwestycyjnych wymagających opracowań urbanistycznych – zabudowy mieszkaniowej,
 - 3) Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - 4) terenów lasów,
 - 5) dróg gminnych.
- W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno uchwalonym przez Radę Gminy Słupno Uchwałą Nr 262/XXXIII/06 z dnia 17.03.2006r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 122 z dnia 25.06.06r. poz. 4009) tereny te uzyskały przeznaczenie pod zabudowę produkcyjną, tereny lasów i zalesień.

CZĘŚĆ I

PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1

Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń

- § 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno dla części miejscowości Cekanowo - działki nr ew. 179/1, 181/2, 182/2, 183/2, 184, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o łącznej powierzchni ok. 8ha z przeznaczeniem działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
2. Granice planu przedstawione zostały na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, który stanowi załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
 3. Integralnymi częściami Uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 poz. 1890.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890.

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – załącznik nr 3.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest podniesienie poziomu warunków życia mieszkańców oraz stworzenie możliwości rozwoju gminy poprzez:

- 1) przeznaczenie terenów na cele inwestycyjne, głównie budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne na wydzielonych działkach;
- 2) poprawę ładu przestrzennego i określenie zasad zagospodarowania;
- 3) ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 4) minimalizację sytuacji kolizyjnych wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§ 4. Zakres ustaleń planu:

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

2. Ustala się, że na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia pozostałych regulacji wymienionych w art. 15 ust. 2 pkt 4), i pkt 5) ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Na rysunkach planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenu – określone symbolem;
- 6) charakterystyczne wymiary;
- 7) pozostałe ustalenia i oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan zatwierdzony niniejszą uchwałą, stanowiącą akt prawa miejscowego;

- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
 - 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunkach planu i opisanych w § 2 ust. 1. niniejszej uchwały;
 - 4) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu z określonym przeznaczeniem, oznaczonymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu symbolem (cyframi i literami);
 - 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania, o przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
 - 6) **przeznaczeniu terenu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który – w wyniku realizacji ustaleń planu – dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, jest realizowany w pierwszej kolejności i któremu należy podporządkować inne sposoby użytkowania terenu;
 - 7) **przeznaczeniu terenu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje nie więcej niż 30% powierzchni terenu zagospodarowanego zgodnie z jego podstawowym przeznaczeniem;
 - 8) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć obowiązek sytuowania w tej linii ściany elewacji budynków w całości lub w części nie mniejszej niż 30% ich całkowitej szerokości od strony wyznaczonej linii bez prawa przekraczania tej linii. Linie nie dotyczą drugorzędnych elementów budynku takich jak balkony, wykusze, loggie, werandy, gzymsy, okapy, rynny i rury spustowe, podokienniki, ryzality, części podziemne obiektów budowlanych, zadaszenia wejść, wjazdów i miejsc na pojemniki do gromadzenia odpadów stałych. Ponadto nie dotyczą schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów na gruncie dla elementów wysuniętych nie więcej niż 2m poza linię zabudowy;
 - 9) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć granicę usytuowania ściany budynku lub fragmentu ściany budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innego elementu podlegającego ustaleniom planu, bez uwzględniania pochylni, balkonów, loggi, werand i daszków wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5m;
 - 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie nie przekracza dopuszczalnych wartości substancji w środowisku poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - 11) **uciążliwości obiektów i urządzeń** - należy przez to rozumieć bezpośredni i pośredni wpływ danego przedsięwzięcia na środowisko oraz zdrowie i warunki życia ludzi wynikający z emisji gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp.;
 - 12) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w procentach;
 - 13) **wskaźniku intensywności zabudowy na działce budowlanej** – należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na danej działce do powierzchni działki budowlanej;
 - 14) **wymaganiach parkingowych** – należy przez to rozumieć wymaganą minimalną ilość miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 6. Ustala się podział obszaru na tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny lasów i zalesień, oznaczone symbolem ZL;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
- 4) teren ulicy dojazdowej, oznaczony symbolem KDD;
- 5) tereny na poszerzenie ulic dojazdowych, oznaczone symbolem KD.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Na terenie objętym planem ustala się:
 - 1) stosowanie rozwiązań architektonicznych obiektów nawiązujących do tradycyjnej, regionalnej zabudowy, co sprzyja poprawie walorów estetycznych i krajobrazowych;
 - 2) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, a w szczególności ograniczenie wysokości obiektów do 3 kondygnacji nadziemnych;
 - 3) dopuszczenie realizacji funkcji usługowych w budynkach mieszkalnych o powierzchni nieprzekraczających wielkości dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) dopuszczenie budowy wolnostojących wiat, altan, budynków gospodarczych i garażowych na działkach budowlanych;
 - 5) kolorystyka elewacji lokalizowanych obiektów neutralna w krajobrazie, elewacje kształtowane z zastosowaniem szlachetnych materiałów wykończeniowych (ceramika, szkło, kamień, stal, itp), zakazuje się stosowania do elewacji obiektów blach trapezowych;
 - 6) nakaz utrzymania ustalonej planem intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej;
 - 7) realizację ogrodzeń od strony dróg w liniach rozgraniczających dróg lub poza nimi w granicach działki budowlanej;
 - 8) od strony ulic publicznych stosowanie ogrodzeń ażurowych harmonizujących z krajobrazem, z maksymalnym wykorzystaniem drewna na jego budowę, oraz ograniczenie murów do podmurówki i słupów; zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, cegły; nakaz zachowania przynajmniej 50% długości płotu w formie ażurowej;
 - 9) nakaz kształtowania układu zabudowy poprzez uwzględnienie wskazanego na rysunku planu przebiegu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 10) kształtowanie powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny;
 - 11) zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń reklamowych.
2. Ponadto obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone w Rozdziale 3.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Na terenie objętym planem ustala się:
 - 1) ochronę terenów, na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) tereny w granicach planu objęte są prawną formą ochrony przyrody jako Nadwiślański Obszar Krajobrazu Chronionego, dla których obowiązują ustalenia zawarte w rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego Nr 14 z dnia 27 lipca 2006r. w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie powiatów płońskiego, płockiego i sochaczewskiego;
 - 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć dopuszczonych przepisami odrębnymi, w tym inwestycji celu publicznego;
 - 3) posadowienie obiektów na terenach poeksploatacyjnych musi uwzględniać złożone warunki gruntowe związane z niekontrolowanymi nasypami;
 - 4) zakaz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych;
 - 5) przywrócenie powierzchni terenu (w tym wierzchniej warstwy gleby) zajętego tymczasowo pod prace budowlane do stanu umożliwiającego kontynuację dotychczasowego użytkowania;
 - 6) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 7) uporządkowana gospodarka odpadami – unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
 - 8) nakaz zachowania przynajmniej 40% (na terenach MN), powierzchni każdej działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;

- 9) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód;
- 10) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych z wykorzystaniem proekologicznych nośników energii: gaz, energia elektryczna, olej opałowy, eko-groszek lub inne o niskiej zawartości siarki, odnawialne źródła energii; zakaz lokalizacji kotłowni węglowych;
- 11) prowadzenie gospodarki ściekowej i odpadami stałymi, stosownie do obowiązujących regulacji gminnych.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) na obszarze opracowania planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 10. W zakresie kształtowania obszarów przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) na terenie planu nie występują obszary przestrzeni publicznych.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ustala się:

- 1) na terenie planu nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 3.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze planu ustala się:

- 1) koordynację w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny ulic i dróg wewnętrznych, warunek ten nie dotyczy przyłączy; dopuszcza się realizację lokalnych sieci infrastruktury poza liniami rozgraniczającymi ulic i dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów możliwość ich rozbudowy lub przebudowy w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem;
- 5) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych w systemie wodociągu gminnego, poprzez rozbudowę sieci zbiorczej w układzie pierścieniowym i przyłączy od istniejących przewodów;
- 6) rozwiązanie gospodarki ściekowej docelowo w oparciu o:
 - a) zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-pompowym na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni,
 - b) dopuszcza się do czasu budowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki z okresowym wywożeniem do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Słupnie;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych terenów komunikacji na terenach zabudowanych poprzez kanalizację deszczową wyposażoną na wylotach w urządzenia podczyszczające, dopuszcza się powierzchniowe systemy odwadniające (urządzenia ściekowe, rowy):
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, kablowej lub napowietrznej zgodnie z przepisami odrębnymi z zachowaniem następujących warunków:
 - a) dla odbiorców zasilanych niskim napięciem poprzez istniejącą lub projektowaną sieć elektroenergetyczną i przyłącza niskiego napięcia z zastosowaniem skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych głównie w linii ogrodzenia lub poza nią w granicy działki budowlanej,
 - b) przeniesienie sieci elektroenergetycznej napowietrznej średniego napięcia (rozbiórkę linii napowietrznej i budowę linii kablowej) ustala się w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) lokalizacja dodatkowych budowli typu stacja transformatorowa i innych urządzeń elektroenergetycznych nie wymaga zmiany ustaleń planu;
- 9) zabezpieczenie w łącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów:
 - a) rozbudowa sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, rozbudowa i modernizacja infrastruktury światłowodowej,
 - b) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne;
- 10) rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi:
 - a) w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenie posesji i wywóz do zakładów recyklingu za pośrednictwem wyspecjalizowanych jednostek wywozowych przedsiębiorstw,
 - b) zasady gospodarowania odpadami innymi niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zaopatrzenie w ciepło w systemie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem proekologicznych technologii i nośników energii. Dopuszcza się budowę kominków;
- 12) zaopatrzenie w gaz przewodowy docelowo w systemie gazociągów średniego ciśnienia:
 - a) sytuowanie gazociągów średniego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) szafki gazowe winny być lokalizowane w linii rozgraniczającej ulicy (drogi),
 - c) do czasu realizacji zbiorczego systemu dopuszcza się stosowanie stałych zbiorników na gaz płynny.

§ 14. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych:

- 1) teren komunikacji kołowej, droga gminna, ulica dojazdowa, oznaczona symbolem **1KDD**:
 - a) rozstaw linii rozgraniczających, wg oznaczenia na rysunku planu,
 - b) ulica dwujezdniowa, jednopasmowa,
 - c) bezpośrednia obsługa terenów przyległych;
- 2) tereny komunikacji kołowej na poszerzenie ulic dojazdowych (zlokalizowanych poza obszarem opracowania), oznaczone na rysunku planu symbolem **KD** (od **1KD** do **2KD**):
 - a) szerokość poszerzenia od 1m do 10m, wg oznaczenia na rysunku planu;
- 3) drogi wewnętrzne publicznego użytkowania – **KDW** (od **1KDW** do **3KDW**), wg oznaczenia na załączniku graficznym:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania pasów drogowych i ulicznych wymienionych w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budowli i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) na skrzyżowaniach dróg wewnętrznych stosowanie narożnych ściąg nie mniejszych niż 5,0m na 5,0m;

- 3) ustala się stosowanie ujednoczonej nawierzchni ciągów komunikacyjnych, w obrębie odcinków dróg wewnętrznych oraz towarzyszących im ciągów zabudowy.
3. Ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się następujące zasady parkowania:
 - 1) urządzenie miejsc postojowych w granicach działek budowlanych;
 - 2) ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) minimum 2 miejsca parkingowe (wliczając garaż) na lokal mieszkalny,
 - b) nie ustala się konieczności posiadania karty parkingowej.

CZĘŚĆ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 3

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy

- § 15. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN (od 1MN do 3MN) ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa gospodarcza i obiekty towarzyszące, związane z przeznaczeniem podstawowym, usługi o uciążliwości ograniczonej do granic własności.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) posadowienie obiektów w granicach terenów poeksploatacyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN, musi uwzględniać złożone warunki gruntowe związane z niekontrolowanymi osuwiskami;
 - 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 3) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych;
 - 4) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) ograniczenie wszelkiej uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - 6) funkcja usługowa łączona z funkcją mieszkaniową, wbudowana w budynek mieszkalny;
 - 7) wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej służących realizacji celu publicznego;
 - 8) zabudowa mieszkaniowa realizowana w formie wolnostojącej;
 - 9) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych o powierzchni do 35 m²;
 - 10) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio w granicach działek sąsiednich;
 - 11) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 12) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,2.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 3 kondygnacje naziemne (do 10 m);
 - 2) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 6 m;
 - 3) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 18m;
 - 4) geometria dachów budynków mieszkalnych - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°;
 - 5) formy zabudowy nawiązujące do architektury regionalnej i krajobrazu.

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Gminy Słupno
z dnia

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777), Wójt Gminy Słupno dokonał analizy ustaleń sporządzanego planu, która wykazała, że uwzględniono:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: planowana zabudowa o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz o ustalonych gabarytach jest kontynuacją sukcesywnie rozwijającej się tego typu zabudowy w sąsiedztwie, wzdłuż dróg gminnych na terenach w miejscowości Cekanowo. Zabudowa obsługiwana przez drogi gminne i wewnętrzne, będzie rozbudową kształtującej się jednostki osadniczej, związanej z aktywizującą się rolą terenów mieszkaniowych,
2. walory architektoniczne i krajobrazowe: określone parametry kształtowania zabudowy nawiązują do gabarytów obiektów znajdujących się w sąsiedztwie – teren po realizacji zabudowy będzie tworzyć zwartą strukturę jednostki osadniczej,
3. wymagania ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych: ustalono ochronę terenów we wsi Cekanowo położonych w Nadwiślańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, uporządkowaną gospodarkę wodno-ściekową (zbiornica kanalizacja sanitarna w Słupnie) i wodami opadowymi. Grunty rolne nie wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze; grunty leśne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu,
4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego: brak obiektów o walorach kulturowych,
5. wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia: ustalono minimalną powierzchnię działek budowlanych i wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej w celu zachowania standardów zamieszkania oraz odpowiednie parametry dróg publicznych i wewnętrznych, umożliwiające działania ratunkowe,
6. walory ekonomiczne przestrzeni: zmiana przeznaczenia terenu przyczyni się do aktywizacji gospodarczej gminy i spowoduje wzrost podatku od nieruchomości,
7. prawo własności: tereny są własnością prywatną i będą zagospodarowane zgodnie z ich przeznaczeniem w planie miejscowym i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
8. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: nie występują,
9. potrzeby interesu publicznego: zostały zabezpieczone poprzez określenie prawidłowych parametrów dróg publicznych oraz ograniczenie uciążliwości funkcjonowania obiektów i urządzeń do granic wyznaczonego terenu,
10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej: planowana zabudowa będzie zaopatrywana w media z istniejących wzdłuż drogi gminnej systemów infrastruktury technicznej; na obszarach planu i w ich sąsiedztwie nie występują sieci szerokopasmowe,
11. zapewnienie udziału społeczeństwa: poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, wyłożenie do publicznego wglądu, możliwość składania wniosków i uwag,

12. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody: w sąsiedztwie planowanej zabudowy istnieje sieć wodociągowa, z której może być zaopatrywana planowana zabudowa, istnieją rezerwy wydajności ujęcia i stacji wodociągowej.

Określając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, a także wzięto pod uwagę analizy ekonomiczne (zawarte w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu), środowiskowe (przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, uwzględniono uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego gminy) i społeczne (aktywizacja gospodarcza).

Przy sytuowaniu nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnie gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne poprzez:

- ukształtowanie struktury przestrzennej w nawiązaniu do sąsiedztwa, przy istniejących układach komunikacyjnych - minimalizowanie transportochłonności,
- mieszkańcy mogą korzystać z transportu zbiorowego poprzez istniejącą komunikację autobusową (PKS oraz miejska komunikacja m. Płocka),
- rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
- nową zabudowę zlokalizowaną w kształtującej się zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z dostępem do sieci komunikacyjnej i istniejących systemów infrastruktury technicznej.

Przedstawiony projekt planu miejscowego, będący zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno zatwierdzonego Uchwałą Nr 262/XXXIII/06 Rady Gminy Słupno z dnia 17 marca 2006r. jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Słupno i wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, zatwierdzonej Uchwałą Rady Gminy Słupno nr 79/XIV/15 z dnia 6 listopada 2015r.

Wpływ na finanse publiczne gminy w zakresie wydatków będzie znaczący ale rozłożony w czasie, natomiast z tytułu zmiany przeznaczenia wzrosną dochody budżetu gminy, powyższe zostało przedstawione w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu i jako załącznik nr 3 do Uchwały.

Załącznik nr 2
 Do Uchwały Nr
 Rady Gminy Słupno
 z dnia 2016 r.

Wykaz uwag zgłoszonych na podstawie art. 17 pkt 11
 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
 do wyłożonego do publicznego wglądu projektu

MIEJSCOWEGO PLANU 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 planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta w sprawie uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do Uchwały Nr z dnia	Uwagi	
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona			
1	2	3	4 Nie wniesiono uwag	5	6	7	8	9	10	11

.....
 podpis Wójta

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Gminy Słupno
z dnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej wynikających z w/w planu należy budowa sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, oświetlenia ulic, budowa dróg. Sposób realizacji przedmiotowych inwestycji - budżet gminy.

Lata realizacji 2016 - 2026.