

Uchwała Nr 108/XVIII/96
z dnia 2 sierpnia 1996r.
(Dz. Urz. Woj. Pt. Nr 18 z dn. 03.10.96r., poz. 154)

-Wypis-

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową w Cekanowie gm. Słupno.

I. USTALENIA OGÓLNE

Przedmiotem opracowania jest zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej położonego we wsi Cekanowo gm. Słupno obejmującego działki: we wsi Cekanowo Nr 230, 229, 228, 181/6, 181/7, 203/15, 204/17 i część działek Nr 189, 190, 205/9, 277/1, 275/1, 276/1, 227/1, 186 i 270/1 we wsi Wykowo działka Nr 108.

Plan ustala:

- ♦ wyznaczenie terenów objętych zamiennym planem zagospodarowania z podziałem na poszczególne funkcje wraz z określeniem linii rozgraniczających poszczególne funkcje oraz wydzielających poszczególne działki budowlane,
- ♦ rozwiązanie układu komunikacyjnego z określeniem linii rozgraniczających,
- ♦ określenie wstępnych warunków do projektowania realizacyjnego dla zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków, a ponadto wskazanie docelowych możliwości doprowadzenia gazu przewodowego,
- ♦ warunki kształtowania zabudowy i określenie jej charakteru oraz wyznaczenie linii zabudowy,
- ♦ zagospodarowanie zieleni,
- ♦ wskazanie terenu dla realizacji celów publicznych.

Celem planu jest ustalenie:

- ♦ podstaw formalno-prawnych i merytorycznych dla prowadzenia racjonalnej gospodarki przestrzennej na terenie wyznaczonym w planie,
- ♦ warunków przygotowania terenu dla potrzeb realizacji planu,
- ♦ podstaw i warunków do sporządzenia geodezyjnego planu podziału terenu na działki,



Za zgodność z oryginałem
podziału terenu na
Z. up. Wojta
mgr Danuta Gierwałowska
Kierownik Referatu
Rolnictwa, Budownictwa
i Gospodarki Komunalnej

- ♦ warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, a w tym warunków do projektowania realizacyjnego uzbrojenia terenu i nawierzchni ulic i placów.

Dla terenu objętego planem wydana została zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze dla gruntów klasy IV i wyższych.

Teren objęty opracowaniem planu stanowi część jednostki strukturalnej O.R. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy.

Jednostka ta posiada cechy jednostki obrzeżnej wielofunkcyjnej o cechach jednostki podmiejskiej.

Położenie terenu na kierunku rozwoju m. Płocka, w sąsiedztwie istniejącej trasy komunikacyjnej oraz przyszłościowych terenów zainwestowania miejskiego wskazuje zasadność ustalenia funkcji mieszkaniowych, publicznych i handlowych.

Plan niniejszy definiuje obszary o funkcji mieszkaniowej ze wskazaniem uzupełniającej funkcji usług podstawowych.

Teren objęty opracowaniem obsługuje układ komunikacyjny przesądzony w "Planie gminy...". W obszar projektowany wchodzi tereny użytkowane jako tereny rolne, z istniejącą zabudową zagrodową.

Bilans terenu objętego opracowaniem:

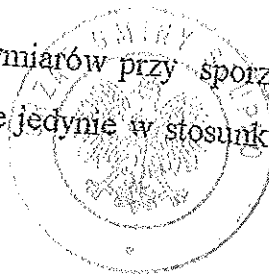
teren ogółem	8,0 ha
w tym: działki budowlane	5,79 ha
drogi i place, itp.	2,21 ha

II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

II.1. Granice

Ustalony na rysunku planu układ granic działek projektowanych pod funkcje budownictwa mieszkaniowego, handlowego, oraz funkcje publiczne (drogi) mają charakter obligatoryjny.

Uściślenie podanych na rysunku planu wymiarów przy sporządzaniu geodezyjnego planu podziału może mieć miejsce jedynie w stosunku do działek w



Za zgodność z oryginałem
Z up. Wójta
mgr Danuta Giermatowska
Kierownik Referatu
Rolnictwa, Budownictwa
i Gospodarki Komunalnej

ramach tolerancji wynikających z kartometrycznych wartości rysunku planu zagospodarowania, t.j. $\pm 1,0$ m w długości i szerokości każdej działki, natomiast ustalone w planie szerokości ulic i ciągów pieszych w liniach rozgraniczających nie mogą być zmienione.

II.2. Zasady realizacji

Budowa urządzeń uzbrojenia terenu i nawierzchni ulic wymaga uprzedniego uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, sporządzenia planu zagospodarowania działki (terenu) uwzględniającego ustalenia części III niniejszego planu, oraz uzgodnień z właściwymi jednostkami a także uzyskania pozwolenia na budowę.

Właściciel działki przed podjęciem inwestycji zobowiązany jest:

- ♦ uzyskać decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- ♦ sporządzić plan zagospodarowania działki w ramach projektu techniczno - budowlanego,
- ♦ uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę.

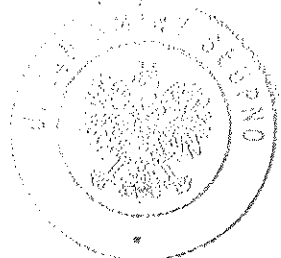
II.3. Zasady kształtowania zabudowy

3.1. Linie zabudowy określone na rysunku planu mają charakter obligatoryjny dla zabudowy mieszkalnej.

Dopuszczalna planem zabudowa niemieszkalna (usługowa, handlowa) może być realizowana w innych liniach zabudowy pod warunkiem uzyskania uzgodnień:

- jednostki autorskiej planu,
- jednostki nadzorującej użytkowanie danej ulicy,
- jednostki ochrony ekologicznej.

3.2. Projektowane budynki mieszkalne nie mogą przekraczać wysokości dwu i pół kondygnacji.



Za zgodność z oryginałem

Z up. Wójta

mgr Danuta Bierspatowska
Kierownik Referatu
Rolnictwa, Budownictwa
i Gospodarki Komunalnej

Poziom posadowień podłogi parteru budynków mieszkalnych nie może być wyżej niż 0,7 m nad poziom terenu, a dla funkcji usługowych zapewnić dostęp osób niepełnosprawnych.

Indywidualne rozwiązania projektowe wielopoziomowe winny zabezpieczyć powyższe wymagania.

Istniejąca zabudowa zagrodowa adaptowana tylko w funkcjach mieszkalnych przewidywana jest do przekształceń stosownie do projektowanej funkcji.

Architektura budynków, bez względu na ich funkcje powinna spełniać wymagania art.4 prawa budowlanego.

Również układ projektowanych budynków mieszkalnych, definiowany w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, ma charakter obligatoryjny w stosunku do ulicy, pozostałe ściany naniesionych budynków mogą być kształtowane dowolnie zachowując jednak wymagane przepisami odległości od granic i projektowanych na sąsiednich działkach budynków w sposób nie powodujący ograniczeń w układzie zabudowy sąsiedniej.

Dla budynków gospodarczych obowiązuje zasada ustalona na rysunku planu. Wielkość obrysów (rzutów) tych budynków nie przekraczających wysokości 3 m, może być odpowiednio zmniejszana lub powiększana z warunkiem, że nie będzie powodować ograniczeń zagospodarowania i użytkowania sąsiednich działek, z pełnym przestrzeganiem obowiązujących przepisów.

Budynki gospodarcze nie mogą służyć prowadzeniu bezpośredniej działalności gospodarczej, usługowo - produkcyjnej lub handlowej.

II.4. Zasady kształtowania i ochrony środowiska

Plan ustala:

- ♦ zasady gospodarki wodno - ściekowej.



Za zgodność z oryginałem

Z up. Wójta

mgr Danuta Cierwatowska
Kierownik Referatu
Rolnictwa, Budownictwa
i Gospodarki Komunalnej

- ♦ konieczność ograniczenia uciążliwości przewidzianych planem funkcji usługowych do granic własnej działki,
- ♦ obowiązek przestrzegania warunków wynikających ze strefy ochronnej.

II.5. Układ komunikacyjny

Plan na podstawie ustaleń systemu obsługi komunikacyjnej zdefiniowanego w "Planie gminy" przewiduje obsługę komunikacyjną projektowanymi ulicami wewnętrznymi powiązаныmi z układem ulic zbiorczych i obszarowych. Istniejąca droga Nr 62 w planie określona została jako główna tranzytowa obsługująca docelowy zespół projektowanych funkcji mieszkalno-usługowych.

III. ZASADY UZBROJENIA TERENU

- Dane ogólne

Przyjęto, że projektowana zabudowa mieszkalno - usługowa zostanie w przyszłości wyposażona w pełne uzbrojenie tj. w sieć wodociagową, sieć kanalizacyjną, gazową, elektroenergetykę i telekomunikację.

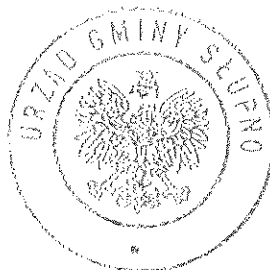
W założone linie rozgraniczające ciągów komunikacyjnych wkreślono symbolicznie trasy w/w uzbrojenia - uściślenie nastąpi w PT wszystkich branż.

- Zaopatrzenie w wodę

Proponuje się spięcie wodociagu "Gulczewo" z wodociagiem "Słupno" co wpłynie korzystnie na pracę obu wodociagów i zmniejszy awaryjność układów.

Zaprogramowano zaopatrzenie w wodę projektowanej zabudowy poprzez włączenie do istniejącego wodociagu ϕ 160 w Cekanowie.

Spięcie obu wodociagów pokazano wariantowo wzdłuż drogi krajowej Płock - Warszawa.



Za zgodność z oryginałem
Z up. Wójta
mgr Danuła Gędrwałowska
Kierownik Referatu
Rolnictwa, Budownictwa
i Gospodarki Komunalnej

- Odprowadzenie ścieków

Zaprogramowano kanalizację sanitarną w osiedlu oraz wstępnie pokazano na mapie w skali 1:10 000 trasę kolektora sanitarnego sprowadzającego ścieki do istniejącej oczyszczalni ścieków w Słupnie.

W uzgodnieniu z UW Wydz. Ochrony Środowiska należy rozważyć zastosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków dla zabudowy, dla której nie będzie można zaprojektować grawitacyjnego spływu ścieków.

Odcinek kolektora wzdłuż drogi krajowej zaproponowano w dwóch wariantach.

- Sieć gazowa

Należy nawiązać projektowaną sieć gazową osiedlową do koncepcji gazyfikacji gminy Słupno. Zasilanie Gminy w gaz z istniejącej stacji redukcyjno - pomiarowej w Gulczewie. Gaz przeznaczony będzie dla celów bytowo - gospodarczych i grzewczych.

- Gospodarka odpadami komunalnymi

Przyjęto indywidualny system gromadzenia odpadów z zastosowaniem wstępnej segregacji.

Opróżnianie okresowo zbiorników przydomowych i wywóz na wysypisko odpadów w Kobiernikach zgodnie z przyjętą organizacją w Gminie Słupno.

- Dla urządzeń elektrycznych i telekomunikacyjnych zarezerwowano pas terenu w projektowanych liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.



Za zgodność z oryginałem

Z up. Wójta

mgr Danuta Gierwałowska
Kierownik Referatu
Rolnictwa, Budownictwa
i Gospodarki Komunalnej