

**Uchwała Nr XXIX/172/21 Rady Gminy  
Ciechanów z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego fragmentu wsi Modełka,  
gmina Ciechanów**

**Uchwała Nr XXIX/172/21  
Rady Gminy Ciechanów**

**z dnia 31 marca 2021 r.**

**w sprawie miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego fragmentu  
wsi Modełka, gmina Ciechanów**

**Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy  
z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie  
gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.)  
oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca  
2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze  
zm.), w związku z Uchwałą Nr XIII/84/19 Rady  
Gminy Ciechanów z dnia 13 listopada 2019 r.  
w sprawie przystąpienia do sporządzenia  
miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego fragmentu wsi Modełka,**

**gmina Ciechanów oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechanów, przyjętego Uchwałą Nr VI/40/19 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 marca 2019 r., Rada Gminy Ciechanów uchwala, co następuje:**

## **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

### **§ 1.**

**1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Modełka, gmina Ciechanów, zwany dalej planem.**

**2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:**

**1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;**

**2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;**

**3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji**

---

**zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;**

**4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie, część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego - zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.**

## **§ 2.**

**Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.**

## **§ 3.**

**1. W planie ustala się:**

---

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;**
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;**
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;**
  - 4) zasady kształtowania krajobrazu;**
  - 5) zasady 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie**
-

**zabudowy i gabaryty obiektów;**

**6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych;**

**7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;**

**8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;**

**9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.**

**2. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:**

**1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;**

**2) wymagań wynikających z potrzeb**

---

**kształtowania przestrzeni publicznych;**

**3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych;**

**4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;**

**5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

#### **§ 4.**

**Ilekroć w uchwale jest mowa o:**

**1) przeznaczeniu - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało określone w ustaleniach szczegółowych określonych planem;**

---

**2) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;**

**3) wysokości budowli - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu budowli.**

## **§ 5.**

**1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:**

**1) granica obszaru objętego planem;**

**2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;**

**3) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;**

**4) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami**

---

**rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi: PE - tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin.**

**2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.**

## **Rozdział 2.**

**Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

### **§ 6.**

**W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zachowanie pasów ochronnych od dróg oraz lasów o szerokościach zgodnych z przepisami odrębnymi.**

### **§ 7.**

**W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:**

**1) obowiązek prowadzenia eksploatacji złoża w sposób minimalizujący negatywny wpływ na stan środowiska, a w szczególności takich**

---



**jego elementów jak powietrze atmosferyczne, klimat akustyczny, środowisko gruntowo-wodne i krajobraz;**

**2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;**

**3) rekultywację terenu, po zakończeniu eksploatacji złoża, zgodnie z przepisami odrębnymi;**

**4) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały.**

## **§ 8.**

**W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:**

---

**1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;**

**2) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:**

**a) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,**

**b) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych dla terenu powierzchniowej eksploatacji kopalni - minimum 2 miejsca do parkowania na 5 stanowisk pracy,**

**c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.**

## **§ 9.**

**W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie**

---

**odrębnych przepisów ustala się:**

**1) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi ustanawiającymi ten obszar;**

**2) w obszarze objętym planem znajdują się udokumentowane złoża kopalin „Modełka III”, „Modełka IV”, „Modełka V”, „Modełka VI”, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, dla których obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi i postanowieniami koncesji na eksploatację złoża, wydanej na podstawie przepisów odrębnych;**

**3) w obszarze objętym planem znajdują się obszary i tereny górnicze „Modełka III”, „Modełka IV”, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, dla których obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z postanowieniami koncesji na eksploatację**

---

**złoża, wydanej na podstawie przepisów odrębnych.**

## **§ 10.**

**W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:**

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;**
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;**
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 50° do 130°;**
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.**

## **§ 11.**

---

**W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogę gminną, przylegającą do obszaru objętego planem.**

## **§ 12.**

**W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:**

**1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;**

**2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:**

**a) zasilanie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,**

**b) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych ujęć wody dla celów technologicznych,**

---

**c) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. d,**

**d) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;**

**3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:**

**a) odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacyjnej,**

**b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,**

**c) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub lokalnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa**

---

**budowlanego i prawa wodnego;**

**4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;**

**5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:**

**a) zasilanie w gaz z projektowanej sieci gazowej,**

**b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,**

**c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;**

**6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

**a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,**

**b) dopuszczenie lokalizacji stacji**

---

**transformatorowych w granicach planu,**

**c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit. d,**

**d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;**

**7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - ogrzewanie ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska;**

**8) w zakresie telekomunikacji - obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;**

**9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.**

---



## **§ 13.**

**Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości 10% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami PE.**

## **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

## **§ 14.**

**Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PE, 2PE ustala się:**

- 1) przeznaczenie - powierzchniowa eksploatacja kopalin;**
  - 2) eksploatację złoża na podstawie koncesji na wydobycie kopaliny ze złoża, wydanej w trybie prawa geologicznego i górniczego;**
-

- 3) prowadzenie działalności przemysłu wydobywczego, przerób i uszlachetnianie zgodnie z przepisami odrębnymi;**
  - 4) zakaz składowania odpadów innych niż odpady powstające w związku z prowadzoną eksploatacją złoża i przeróbką kruszywa;**
  - 5) sposób zagospodarowania terenu powinien być dostosowany do potrzeb prowadzonej działalności i nie powinien powodować zagrożenia bezpieczeństwa na terenach sąsiednich;**
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej;**
  - 7) zakaz lokalizacji budynków;**
-

**8) wysokość budowli: do 7,0 m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu do wysokości nieprzekraczającej 20,0 m, pod warunkiem, że przewyższenie to jest uzasadnione wymaganiami technicznymi;**

**9) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:**

**a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>,**

**b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;**

**10) w zakresie obsługi komunikacyjnej - obsługa zgodnie z rysunkiem planu. Rozdział 4 Ustalenia końcowe**

## **§ 15.**

**Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciechanów.**

---

## **§ 16.**

**Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.**

**Przewodniczący Rady  
Gminy**

**Eugeniusz Olszewski**

---