

# **Uchwała Nr XXXI/183/17 Rady Gminy Ciechanów z dnia 23 listopada 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ujazdówek**

**UCHWAA NR XXXI/183/17  
RADY GMINY CIECHANÓW**

**z dnia 23 listopada 2017 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ujazdówek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2017 r. poz. 1875), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2017 r. poz. 1073) oraz Uchwały Nr XVIII/94/16 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ujazdówek uchwała się, co następuje:

## **I. Przepisy ogólne.**

### **§ 1.**

1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Ujazdówek nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechanów, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Ciechanów Nr IV/19/11 z 28 stycznia 2011 r., zmienionego uchwałą Nr XXXIX/257/14 Rady Gminy Ciechanów z dnia 13 listopada 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechanów w części obrębów Bielin, Nuewko i Mieszki Róki, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Ujazdówek.

2. Integralną częścią uchwały stanowi rysunek planu, jako załącznik nr 1.

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, załącznik nr 3.

### **§ 2.**

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię, wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w której może być umieszczona ciana frontowa projektowanego budynku, z wyjątkiem części podziemnych budynków oraz elementów architektonicznych, jak schody zewnętrzne, balkony, pochylnie, niepodparte zadaskania wejść, tarasy na gruncie, rampy, gzymsy, okapy dachu oraz inne detale wystroju architektonicznego;

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

### § 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) wymiarowanie;
  - 5) oznaczenia literowe wraz z numerami wyróżniającymi poszczególne tereny 1P - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
- II. Zasady ochrony i kształtowania adresu przestrzennego oraz wymaga wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

### § 4.

1. Ustala się granicę obszaru objętego planem określone na rysunku planu.

2. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania określone na rysunku planu.

### § 5.

Na całym obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się:

- 1) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej lub realizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizowanie tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenów.

### § 6.

Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje dojazd do działek budowlanych z przyległych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych z zastrzeżeniem ustaleń pkt 2;
- 2) dopuszcza się dojazd lub dostęp do działki budowlanej poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej lub w inny sposób, zgodny z przepisami ogólnymi.

III. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

### § 7.

1. Ustala się konieczność zachowania warunków wynikających z pojęcia terenów w granicach nieudokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska” i zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych.

2. Wskazuje się teren objęty planem graniczący z terenem, na którym znajduje się urządzenie wodne - rów R-3.

## § 8.

Dla projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych, zarówno napowietrznych jak i kablowych, strefy ochronne ustala się z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących przepisów ogólnych i szczegółowych oraz norm i zasad branżowych.

## § 9.

Dla projektowanych i istniejących linii gazowych, strefy kontrolowane i ochronne ustala się z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących przepisów ogólnych i szczegółowych oraz norm i zasad branżowych.

## § 10.

W zakresie ograniczenia uciążliwości obiektów obowiązują następujące zasady:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji realizujących przedsięwzięcia surowcовой ochrony środowiska, w tym oczyszczalni ścieków, obsługi ruchu komunikacyjnego i bezpośrednio związane z rolnictwem i przemysłem spożywczym;
  - 2) przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych wskaźnikiem hałasu w przedziale czasu  $L_{Aeq,D}$  55 [dB] równemu 8 najmniej korzystnym godzinom dnia kolejno po sobie następującym oraz  $L_{Aeq,N}$  45 [dB] w przedziale czasu równemu 1 najmniej korzystnej godzinie nocy;
  - 3) stosowanie najlepszej dostępnej techniki (BAT) w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska przy realizacji każdej inwestycji usługowej i produkcyjnej;
  - 4) ograniczenie ewentualnej uciążliwości prowadzonej działalności do granic własności użytkownika terenu.
- IV. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

## § 11.

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego oraz dobra kultury współczesnej.

V. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

## § 12.

1. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z ustaleniami §15 ust. 2;
- 5) gabaryty obiektów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy. Budynki należy lokalizować zgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy których położenie określać wymiary oznaczone na rysunku planu.

VI. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

---

### § 13.

Nie ustala si. Na terenie objtym planem takie tereny nie wystpuj.

## VII. Szczegóowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objtych planem miejscowym.

### § 14.

1. Na terenie objtym planem nie przewiduje si scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

2. Wydzielenie działki budowlanej musi umoliwia waciwe zagospodarowanie terenu, zgodne z przeznaczeniem. W szczególności dotyczy to:

- 1) dostpu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 2) doj i dojazdów;
- 3) miejsc postojowych dla samochodów w ilości okrelonej w planie;
- 4) waciwego gromadzenia odpadów;
- 5) przyczenia do sieci infrastruktury technicznej.

3. Wydzielona działka budowlana musi spenia nastpujce parametry:

- 1) minimalna szeroko frontu działki - 16,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki - 200 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt poenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100° z wyczeniem działek naronych lub w dostosowaniu do istniejących podziałów.

4. Parametry wydzielanych działek, ustalone w ust. 3 nie dotycz:

- 1) wydziele pod urzdzenia infrastruktury technicznej;
- 2) działek budowlanych wydzielonych przed wejciem w ycie planu.

## VIII. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

### § 15.

1. Na obszarze objtym planem nie wystpuj tereny stanowice system komunikacji. Dostpno komunikacyjn ustala si od strony dróg publicznych lub dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem planu.

2. Ustala si nastpujce minimalne wskaiki wyposaenia w miejsca postojowe:

- 1) minimum 1 miejsce postojowe na kade rozpoczcie 200 m<sup>2</sup> pow. uytkowej zabudowy, jednak nie mniej ni stanowi przepisy ogólne;
- 2) ilo miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kart parkingowa ustala si w liczbie nie mniejszej, ni okrelona w obowizujcych w tym zakresie przepisach odrbnych.

## IX. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

### § 16.

1. Ustala si e parametry sieci infrastruktury technicznej, w tym parametry techniczne, ekonomiczne i uytkowe naley przyjmowa w dostosowaniu do przepisów ogólnych, norm i aktualnej wiedzy technicznej.

2. Ustala si:

- a) rednic przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej do 250 mm,
- b) rednic sieci kanalizacji sanitarnej od 160 mm,
- c) rednic sieci kanalizacji deszczowej od 300 mm.

3. Zaopatrzenie w wod do celów technologicznych, socjalnych i przeciwpoarowych odbywa si bdzie z sieci wodociągowej miasta Ciechanów lub indywidualnego ujęcia wody, zgodnie z przepisami ogólnymi.

4. ciek po wstpnym podczyszczeniu odprowadzane bd do oczyszczalni miejskiej w Ciechanowie lub innej wskazanej, zgodnie z przepisami odrbnymi poprzez projektowan sie kanalizacyjn, w zgodzie z przepisami ogólnymi.

5. Plan dopuszcza realizacj przyzakadowej oczyszczalni cieków o przepustowoci dostosowanej do potrzeb zakadu, zrealizowanej zgodnie z wymaganiami ochrony rodowiska.

6. Prowadzenie gospodarki odpadami staymi ma odbywa si zgodnie z przepisami ogólnymi i gminnym planem gospodarki odpadami.

7. Odpady stae gromadzone bd w specjalnych pojemnikach w granicach wasnego terenu, z zastosowaniem ich selektywnej zbiórki, w podziale na grupy: odpady produkcyjne, makulatura, szkło, tworzywa sztuczne, odpady produkcyjne, odpady niebezpieczne, kierowane do recyklingu i na skadowisko odpadów w Woli Pawowskiej lub inne, wskazane zgodnie z przepisami odrbnymi.

8. Skadowanie i odprowadzanie produktów ubocznych pochodzenia zwierzcego i odpadów produkcyjnych odbywa si bdzie zgodnie z przepisami ogólnymi.

9. Dopuszcza si przetwórstwo odpadów produkcyjnych/produktów ubocznych pochodzenia zwierzcego, zgodnie z przepisami odrbnymi.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala si pozyskiwanie energii cieplnej z indywidualnych róde ciepła, zgodnie z przepisami ogólnymi.

11. W zakresie zaopatrzenia w energi elektryczn - zaopatrzenie w energi elektryczn z dopuszczeniem budowy GPZ z istniejczej i projektowanej sieci elektroenergetycznej WN/SN/nn za porednictwem istniejcych lub projektowanych stacji transformatorowych i linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami ogólnymi.

12. W zakresie zaopatrzenia w gaz - zaopatrzenie w gaz przewodowy ze stacji redukcyjno - pomiarowej I w Ciechanowie lub innej wskazanej, zgodnie z przepisami odrbnymi poprzez rozdzielcz sie redniego cinienia w zgodzie z przepisami ogólnymi.

13. Pozostae elementy systemu infrastruktury technicznej nalezy realizowa zgodnie z przepisami ogólnymi.

X. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urzdzenia i uytkowania terenów.

#### § 17.

Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów, zgodnie z okrelonymi w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, mona je uytkowa w sposób dotychczasowy bez prawa utrwalania tego przeznaczenia, jeli jest niezgodne z ustaleniami planu.

XI. Wysoko stawki procentowej sucej naliczeniu opaty z tytułu wzrostu wartoci nieruchomoci.

#### § 18.

Ustala si stawki procentow w wysokoci 30% wzrostu wartoci nieruchomoci dla caego obszaru objtego planem.

**XII. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich uytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

**§ 19.**

**Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren obiektów produkcyjnych, skadów i magazynów. Podstawowym przeznaczeniem jest przemysł spożywczy, w tym ubojnia i przetwórnia drobiu, w tym przetwórstwo odpadów produkcyjnych/ubocznych produktów pochodzenia zwierzęcego;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa, przyzakadowa oczyszczalnia cieków;**
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkalnej,
  - b) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia powypadkowych awarii;**
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu,
  - b) intensywność zabudowy:
    - minimalnie - 0,1,
    - maksymalnie - 2,0,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy - 22,0 m z dopuszczeniem wysokości do 39,0 m dla budynku chodni magazynowej (mroni),
  - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 3,
  - f) dachy płaskie lub dwuspadowe lub wielospadowe o spadkach głównych połaci dachowych od 1° do 45°;**
- 5) zasady i warunki podziału na działki budowlane - zgodnie z ustaleniami planu, w tym §14;**
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji - zgodnie z ustaleniami planu, w tym §15;**
- 7) zasady obsługi infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami planu, w tym §16.**

**§ 20.**

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

**Przewodniczący Rady  
Gminy**

**Eugeniusz Olszewski**

---