

Uchwała Nr XXXI/184/17 Rady Gminy Ciechanów z dnia 23 listopada 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ujazdówek

**UCHWAA NR XXXI/184/17
RADY GMINY CIECHANÓW**

z dnia 23 listopada 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ujazdówek

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) oraz Uchway Nr XX/111/16 Rady Gminy Ciechanów z dnia 24 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ujazdówek, uchwała się co następuje:

I. Przepisy ogólne.

§ 1.

1. Po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ujazdówek nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechanów, uchwalonego Uchwa Nr IV/19/11 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 stycznia 2011 r. zmienionego Uchwa Rady Gminy Ciechanów Nr XXXIX/257/14 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 zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu 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 ściana 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:
 - a) 1P - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - b) 1KDD - teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej.

II. Zasady ochrony i kształtowania adresu przestrzennego oraz wymaga wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 4.

1. Ustala się granicę obszaru objętego planem określoną 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, w zgodzie 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 drogi 1KDD poprzez drogi wewnętrzne 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, że teren objęty planem graniczy 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 ochronie 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 LAeq D 55 [dB] równemu 8 najmniej korzystnym godzinom dnia kolejno po sobie następującym oraz LAeq 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, 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 jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zwany dalej powierzchnią biologicznie czynną, 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 wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala si odlegosci nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczajcych zgodnie z rysunkiem planu w tym zgodnie z wymiarami oznaczonymi na rysunku planu.

VI. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegajcych ochronie, ustalonych na podstawie odrbnych przepisów, w tym terenów górniczych, a take naraonych na niebezpieczstwo powodzi oraz zagroonych osuwaniem si mas ziemnych.

§ 13.

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

VII. Szczegółowe 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, zgodnie z przeznaczeniem oraz przepisami odrbnymi. W szczególności dotyczy to:

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

3. Wydzielona działka budowlana musi spenia nastpujce parametry:

- 1) minimalna szeroko frontu - 16,0 m;
- 2) minimalna powierzchnia - 200 m² ;
- 3) kąt pooenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100° z wyczeniem działek naronych lub w dostosowaniu do istniejcych podziałów.

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

- 1) wydziele pod urzduzenia 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 wystpuje teren KDD1, bdcy fragmentem drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, stanowicy zjazd z drogi wyzej klasy.

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

- 1) minimum 1 miejsce postojowe na kade rozpoczcie 200 m² pow. uytkowej zabudowy, jednak nie mniej ni stanowi przepisy ogólne;
- 2) ilo miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kart parkingow ustala si w liczbie nie mniejszej, ni określona w obowizuj-cych w tym zakresie przepisach odrbnych.

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

§ 16.

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

2. Ustala si :

a) rednic przewodów rozdzielczych sieci wodocigowej 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 i socjalnych i przeciwpoarowych odbywa si bdzie z sieci wodocigowej miasta Ciechanów lub indywidualnego ujcia wody w zgodzie z przepisami ogólnymi.

4. cieki 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 realizac 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 ciepó 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 istniejcej i projektowanej sieci elektroenergetycznej 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 naley realizowa zgodnie z przepisami ogólnymi.

X. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urzdzania 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 tytuu 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 przemys spoywczy w tym ubojnia i przetwórnia drobiu, w tym przetwórstwo odpadów produkcyjnych/produktów ubocznych pochodzenia zwierzcego;
- 2) przeznaczenie uzupeniajce - zabudowa usugowa, przyzakadowa oczyszczalnia cieków;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje si lokalizacji zabudowy mieszkalnej,
 - b) zakazuje si lokalizacji zakadów o zwikszoym lub duym ryzyku wystpienia powanych awarii;
- 4) parametry i wskaniki ksztatowania zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu,
 - b) intensywno zabudowy:
 - minimalnie - 0,1;
 - maksymalnie - 2,0;
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5%,
 - d) maksymalna wysoko zabudowy - 22,0 m,
 - e) maksymalna ilo kondygnacji nadziemnych - 3,
 - f) dachy paskie lub dwuspadowe lub wielospadowe o spadkach gównych poaci dachowych od 1° do 45°,
 - g) dla zabudowy istniejcej przed wejciem w ycie planu dopuszcza si przekroczenie wskaników i parametrów okrelonych w lit. b, c, d, e, f z zakazem ich dalszego przekraczania,
- 5) zasady i warunki podziau na dziaki budowlane - zgodnie z ustaleniami planu, w tym § 14;
- 6) zasady obsugi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji - zgodnie z ustaleniami planu, w tym § 15;
- 7) zasady obsugi infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami planu, w tym § 16.

§ 20.

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD. Jest to fragment terenu drogi publicznej klasy drogi dojazdowej o szerokoci 20 m. Stanowi on zjazd z drogi wyzej klasy.

§ 21.

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

**Przewodniczący Rady
Gminy**

Eugeniusz Olszewski
