

# **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 si co następuje:

## **I. Przepisy ogólne.**

### **§ 1.**

1. Po stwierdzeniu, e zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ujazdówek nie narusza ustale Studium uwarunkowa 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 uwarunkowa i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechanów w czci obrbów Bielin, Nuewko i Mieszki Róki, uchwała si zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ujazdówek.

2. Integraln cz uchway stanowi rysunek planu jako zaciniki nr 1.

3. Zacinnikami do uchway s ponadto:

- 1) rozstrzygniecie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, zacinnik nr 2;
- 2) rozstrzygniecie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które nale do zada wasnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zacinnik nr 3.

### **§ 2.**

1. Ilekro w uchwale jest mowa o nieprzekraczalnej linii zabudowy - naley przez to rozumie oznaczon na rysunku planu lini, wyznaczajc minimaln odlego od linii rozgraniczajcej, w której moe by umieszczona ciana frontowa projektowanego budynku, za wytkiem czci podziemnych budynków oraz elementów architektonicznych, jak schody zewntrzne, balkony, pochylnie, niepodparte zadaszania wej, 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 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 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) minimalną i maksymalną 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) maksymalną wysokość zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) minimalną liczbę 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 m<sup>2</sup> ;
- 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 urzdzienia 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 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 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 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 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**

---