

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY CIECHANÓW**  
**z dnia .....2017 r.**

**w sprawie sporządzenia 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. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) 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:

Rozdział 1  
**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 Nr XXV/156/2001 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 grudnia 2001 r. (z późniejszymi zmianami), uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Ujazdówek.
2. Integralną część uchwały stanowi rysunek planu jako załączniki nr 1.
3. Załącznikami do uchwały są ponadto:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako 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, jako załącznik nr 3.

§2.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego w tym niniejszej uchwale;
  - 2) **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, za wyjątkiem części podziemnych budynków oraz elementów architektonicznych, jak schody zewnętrzne, balkony, pochylnie, niepodparte zadaskzenia wejść, tarasy na gruncie, rampy, gzymsy, okapy dachu oraz inne detale wystroju architektonicznego;
  - 3) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni zabudowy na danej działce budowlanej, do powierzchni całkowitej tej działki.
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.

## Rozdział 2

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań 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.

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny przeznaczone na cel publiczny.
2. 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 przyległych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych z zastrzeżeniem ustaleń pkt 2;
- 2) dopuszcza się dojazd lub dostęp do działki budowlanej poprzez:
  - a) ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej lub w inny sposób zgodny z przepisami ogólnymi.

#### §7.

Zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych według przepisów odrębnych.

## Rozdział 3

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

#### §8.

Wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z właściwymi przepisami ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

#### §9.

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

#### §10.

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.

#### §11.

Na obszarze objętym planem nie ustala się terenów przeznaczonych do realizacji zabudowy mieszkaniowej.

#### §12.

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 służące 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  $L_{Aeq D}$  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.

### Rozdział 4

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

#### §13.

Wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z właściwymi przepisami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz innymi przepisami odrębnymi.

### Rozdział 5

#### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

#### §14.

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 §17 ust. 2;
  - 5) gabaryty obiektów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy. Budynek należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
  3. Ustala się odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu w tym zgodnie z wymiarami oznaczonymi na rysunku planu.

#### Rozdział 6

### **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**

#### §15.

Nie ustala się. Na terenie objętym planem takie tereny nie występują.

#### Rozdział 7

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

#### §16.

1. Na terenie objętym planem nie przewiduje się scalania i podziału w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.
2. Wydzielenie działki budowlanej musi umożliwiać właściwe zagospodarowanie terenu, zgodne z przeznaczeniem oraz przepisami odrębnymi. W szczególności dotyczy to:
  - 1) dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
  - 2) dojeżdżalnic;
  - 3) miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie;
  - 4) właściwego gromadzenia odpadów;
  - 5) przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.
3. Wydzielona działka budowlana musi spełniać następujące parametry:
  - 1) minimalna szerokość frontu - 16,0 m;
  - 2) minimalna powierzchnia - 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80<sup>o</sup> do 100<sup>o</sup> z wyłączeniem działek narożnych lub w dostosowaniu do istniejących podziałów.
4. Parametry wydzielanych działek ustalone w ust. 3 nie dotyczą:
  - 1) wydzielenia pod urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 2) działek budowlanych wydzielonych przed wejściem w życie planu.

#### Rozdział 8

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

#### §17.

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny stanowiące system komunikacji.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe:
  - 1) minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> pow. użytkowej zabudowy jednak nie mniej niż stanowią przepisy ogólne;
  - 2) ilość miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się w liczbie nie mniejszej, niż określona w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych.
3. Obiekty i urządzenia stanowiące system komunikacji na terenie objętym planem w tym w szczególności szerokości dróg wewnętrznych i przeciwpożarowych muszą być realizowane w zgodzie z przepisami ogólnymi.

## Rozdział 9

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

#### §18.

1. Ustala się ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury - sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się że parametry sieci infrastruktury technicznej w tym parametry techniczne, ekonomiczne i użytkowe należy przyjmować w dostosowaniu do przepisów ogólnych, norm i aktualnej wiedzy technicznej.
3. Zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych i socjalnych i przeciwpożarowych odbywać się będzie z sieci wodociągowej miasta Ciechanowa lub indywidualnego ujęcia wody w zgodzie z przepisami ogólnymi.
4. Ścieki po wstępnym podczyszczeniu odprowadzane będą do oczyszczalni miejskiej w Ciechanowie lub innej wskazanej zgodnie z przepisami odrębnymi poprzez projektowaną sieć kanalizacyjną w zgodzie z przepisami ogólnymi.
5. Plan dopuszcza realizację przyzakładowej oczyszczalni ścieków o przepustowości dostosowanej do potrzeb zakładu, zrealizowanej zgodnie z wymaganiami ochrony środowiska.
6. Prowadzenie gospodarki odpadami stałymi ma odbywać się zgodnie z przepisami ogólnymi i gminnym planem gospodarki odpadami.
7. Odpady stałe gromadzone będą w specjalnych pojemnikach w granicach własnego 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 składowisko odpadów w Woli Pawłowskiej lub innej wskazanej zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Składowanie i odprowadzanie produktów ubocznych pochodzenia zwierzęcego i odpadów produkcyjnych odbywać się będzie zgodnie z przepisami ogólnymi.
9. Dopuszcza się przetwórstwo odpadów produkcyjnych/produktów ubocznych pochodzenia zwierzęcego w zgodzie z przepisami odrębnymi.
10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się – pozyskiwanie energii cieplnej z indywidualnych źródeł ciepła w zgodzie z przepisami ogólnymi.
11. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – zaopatrzenie w energię elektryczną z dopuszczeniem budowy GPZ z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej WN/SN/nn za pośrednictwem istniejących lub projektowanych stacji transformatorowych i linii elektroenergetycznych w zgodzie 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 odrębnymi poprzez rozdzielczą sieć średniego ciśnienia w zgodzie z przepisami ogólnymi.

13. Pozostałe elementy systemu infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z przepisami ogólnymi.

#### Rozdział 10

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

#### §19.

Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonymi w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je użytkować w sposób dotychczasowy bez prawa utrwalania tego przeznaczenia, jeśli jest niezgodne z ustaleniami planu.

#### Rozdział 11

### **Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości**

#### §20.

Ustala się stawkę procentową w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości dla całego obszaru objętego planem.

#### Rozdział 12

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

#### §21.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren obiektów produkcyjnych, składów 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, przyzakładowa oczyszczalnia ścieków;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkalnej,
  - b) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych 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 chłodni magazynowej (mroźni);
  - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3;

- f) dachy płaskie lub dwuspadowe lub wielospadowe o spadkach głównych połaci dachowych od 1<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup>;
  - g) dla zabudowy istniejącej przed wejściem w życie planu dopuszcza się przekroczenie wskaźników i parametrów określonych w lit. b, c, d, e, f z zakazem ich dalszego przekraczania;
- 5) zasady i warunki podziału na działki budowlane – zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami ogólnymi;
  - 6) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji - zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami ogólnymi;
  - 7) zasady obsługi infrastrukturą techniczną - zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami ogólnymi.

#### Rozdział 13

### **PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

#### §22.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciechanów.

#### §23.

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

Przewodniczący Rady Gminy