

**UCHWAŁA 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 Uchwały 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 Uchwałą Nr IV/19/11 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 stycznia 2011 r. zmienionego Uchwałą 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, Nużewko i Mieszki Różki, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu 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, 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, za wyjątkiem części podziemnych budynków oraz elementów architektonicznych, jak schody zewnętrzne, balkony, pochylnie, niepodparte zadaszenia 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 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.**

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 położenia 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 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 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 się odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu w tym zgodnie z wymiarami oznaczonymi 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 się. Na terenie objętym planem takie tereny nie występują.

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

##### **§ 14.**

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

2. Wydzielenie działki budowlanej musi umożliwiać właściwe zagospodarowanie terenu, zgodnie z przeznaczeniem oraz przepisami odrębnymi. W szczególności dotyczy to:

- 1) dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 2) dojeżdż i dojazdów;
- 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° do 100° z wyłączeniem działek narożnych lub w dostosowaniu do istniejących podziałów.

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

- 1) wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) działek budowlanych wydzielonych przed wejściem w życie planu.

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

##### **§ 15.**

1. Na obszarze objętym planem występuje teren KDD1, będący fragmentem drogi publicznej klasy drogi dojazdowej, stanowiący zjazd z drogi wyższej klasy.

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.

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

##### **§ 16.**

1. Ustala się parametry sieci infrastruktury technicznej, w tym parametry techniczne, ekonomiczne i użytkowe, które należy przyjmować w dostosowaniu do przepisów ogólnych, norm i aktualnej wiedzy technicznej.

2. Ustala się :

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

3. Zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych i socjalnych i przeciwpożarowych odbywać się będzie z sieci wodociągowej miasta Ciechanów 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 inne, wskazane, 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, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się - pozyskiwanie energii cieplnej z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami ogólnymi.

11. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej SN/nn za pośrednictwem istniejących 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 odrębnymi, poprzez rozdzielczą sieć średniego ciśnienia w zgodzie z przepisami ogólnymi.

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

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

##### **§ 17.**

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

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

##### **§ 18.**

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

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

##### **§ 19.**

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/produktów ubocznych 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,
  - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 3,
  - f) dachy płaskie lub dwuspadowe lub wielospadowe o spadkach głównych połaci dachowych od 1° do 45°,
  - 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, 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 infrastrukturą techniczną - 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 szerokości 20 m. Stanowi on zjazd z drogi wyższej klasy.

#### **§ 21.**

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

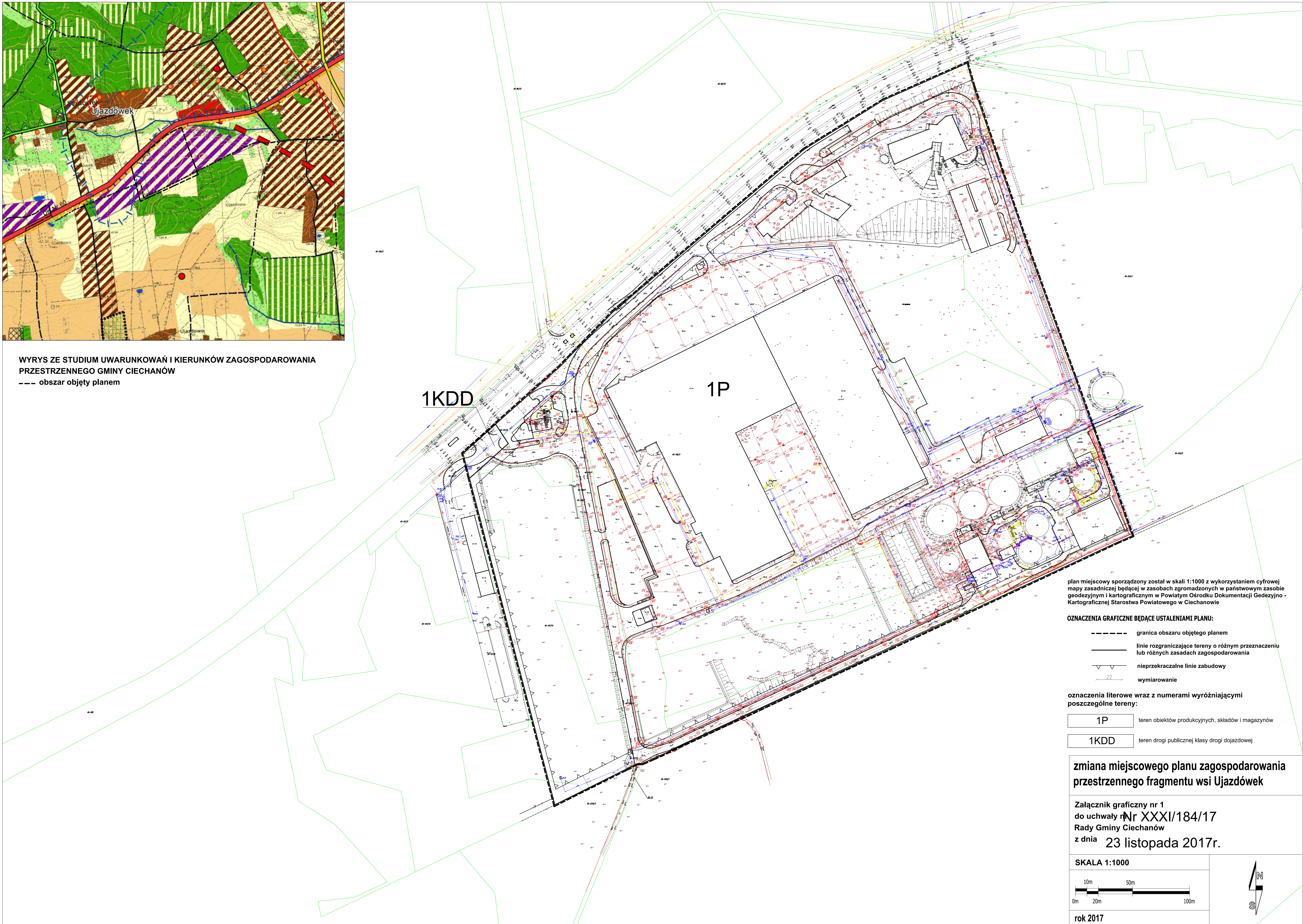
Przewodniczący Rady Gminy

**Eugeniusz Olszewski**





WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CIECHANÓW  
 --- obszar objęty planem



plan miejscowy sporządzony został w skali 1:1000 z wykorzystaniem cyfrowej mapy zasadniczej będącej w zasobach zgromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Ciechanowie

- OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:**
- granica obszaru objętego planem
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - ∇ nieprzekraczalne linie zabudowy
  - 22 — wymiarowanie

- oznaczenia literowe wraz z numerami wyróżniającymi poszczególne tereny:**
- 1P teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
  - 1KDD teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej

**zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ujazdówek**

Załącznik graficzny nr 1  
 do uchwały nr XXXI/184/17  
 Rady Gminy Ciechanów  
 z dnia 23 listopada 2017r.

SKALA 1:1000

rok 2017



**Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XXXI/184/17  
z dnia 23 listopada 2017r.  
Rady Gminy Ciechanów**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz.1073) Rada Gminy Ciechanów rozstrzyga co następuje:

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ujazdówek nie wpłynęły żadne uwagi wobec czego nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Eugeniusz Olszewski



## **Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ciechanów**

### **o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Ujazdówek**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073) Rada Gminy Ciechanów określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2017r. poz. 1875) należą do zadań własnych gminy i służą zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu – dopuszcza się utrzymanie, modernizację, rozbudowę oraz przebudowę istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz realizację, rozbudowy drogi publicznej klasy dojazdowej (1KDD).

2. Sposób realizacji inwestycji:

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechanów oraz innych dokumentach, programach, planach inwestycyjnych i strategiach.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami w tym zakresie.

3. Zasady finansowania:

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w energię elektryczną, gazową będzie realizowane ze środków finansowych przedsiębiorstw posiadających wymaganą koncesję, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2015r. poz. 139 z późn. zm.), ze środków własnych gminy, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.