

## UCHWAŁA Nr XXXI/ ..... /2017

### 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. 2017r. poz. 1875), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017r. 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 2011r., zmienionego uchwałą Nr XXXIX/257/14 Rady Gminy Ciechanów z dnia 13 listopada 2014r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechanów w części obrębów Bielin, Nużewko i Mieszki Różki, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Ujazdówek.
2. Integralną część 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, 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 **1P** - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

## **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, 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 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  $L_{Aeq D} 55$  [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) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, 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 ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy których położenie określają 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 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, zgodne z przeznaczeniem. 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 działki - 16,0 m;
  - 2) minimalna powierzchnia działki - 200 m<sup>2</sup>;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80<sup>0</sup> do 100<sup>0</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.

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

§15.

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny stanowiące system komunikacji. Dostępność komunikacyjną ustala się od strony dróg publicznych lub dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem planu.
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 że parametry sieci infrastruktury technicznej, w tym parametry techniczne, ekonomiczne i użytkowe 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, socjalnych i przeciwpożarowych odbywać się będzie z sieci wodociągowej miasta Ciechanów lub indywidualnego ujęcia wody, zgodnie 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 cieplej z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie 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, zgodnie z przepisami ogólnymi.
12. W zakresie zaopatrzenia w gaz – zaopatrzenie w gaz przewodowy ze stacji redukcyjno - pomiarowej I<sup>o</sup> 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 utrwalania 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/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>0</sup> do 45<sup>0</sup>;
- 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.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Eugeniusz Olszewski

