

UCHWAŁA NR XXVII/131/09  
RADY GMINY OPINOGÓRA GÓRNA  
z dnia 6 kwietnia 2009r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna dla fragmentu miejscowości Władysławowo**

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 zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), Rada Gminy Opinogóra Górna uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I**

**PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział I**

**Zakres obowiązywania planu**

**§1**

Zgodnie z uchwałą nr XVII/85/08 Rady Gminy Opinogóra Górna z dnia 8 kwietnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna dla fragmentu miejscowości Władysławowo, oraz zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna przyjętym Uchwałą nr XX/99/08 Rady Gminy Opinogóra Górna z dnia 18 lipca 2008 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna dla fragmentu miejscowości Władysławowo zwany dalej planem.

**§2**

1. Obszar planu określony został na rysunku planu granicą obszaru objętego planem.
2. Integralną częścią uchwały jest:
  - 1) rysunek planu opracowany w skali 1:1000 - stanowiący załącznik graficzny nr 1,
  - 2) rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2,
  - 3) rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 3.

**§3**

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) oznaczenia literowe z numerem wyróżniającym poszczególne tereny funkcjonalne.

**§4**

1. Ustala się podział obszaru planu na tereny funkcjonalne określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania i następującymi oznaczeniami literowymi z numerem wyróżniającym **U od 1 do 2** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,
  - 1) **KDL od 1 do 2** – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
  - 2) **KDD 1** – teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej.

**§5**

1. Ilekroć w niniejszej uchwale użyte jest pojęcie lub określenie:
  - 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wprowadzać płaszczyzny elewacji budynków.
2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

**DZIAŁ II**

**USTALENIA OGÓLNE**

**Rozdział II**

***Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu***

**§6**

Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania określone na rysunku planu.

## §7

Wyznacza się następujące tereny oznaczone następującymi oznaczeniami literowymi z numerem wyróżniającym jako przeznaczone na cel publiczny: KDL od 1 do 2, KDD 1.

## §8

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.
2. Na terenach funkcjonalnych gdzie nie wyznaczono nieprzekraczalnych linii zabudowy, zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## §9

Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia realizowane ze środków publicznych, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty miejskiej infrastruktury technicznej, urządzenia wodne i melioracji, można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

## §10

1. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem przypadków określonych w planie.
2. Ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów o charakterze tymczasowym w tym blaszanych kiosków, straganów, kontenerów, garaży.

## §11

1. Dojazdy do działek budowlanych, zjazdy i włączenia do dróg publicznych muszą być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi w szczególności przepisami określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
2. Dojazdy do działek budowlanych, zjazdy i włączenia dróg wewnętrznych wydzielanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu na obszarach funkcjonalnych powinny być realizowane z dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL od 1 do 2, KDD 1.

## §12

1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe:
  - 1) dla obiektów handlowych - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 2) dla obiektów usługowych - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
2. Potrzeby parkingowe muszą być realizowane na działce lub zespole działek budowlanych objętych zamiarem inwestycyjnym z zakazem wykorzystywania do tego celu pasów drogowych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych przeznaczonych w planie na cel publiczny.

## §13

Lokalizację zabudowy kubaturowej należy uzgadniać z Inspektorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Ciechanowie.

## Rozdział III

### *Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania ochrony środowiska, zdrowia i bezpieczeństwa ludzi*

## §14

Na obszarze objętym planem zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

## §15

W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, ustala się że szkodliwe oddziaływanie na środowisko wytwarzane przez jednostki organizacyjne winno zamykać się na terenie działki budowlanej na jakiej jest wytwarzane i do której jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny.

## §16

Szpitala, domy opieki społecznej, obiekty rekreacyjno-sportowe, budynki związane z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie, w zależności od przeznaczenia budynku, dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego w przepisach w sprawie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

## Rozdział IV

### *Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej*

## §17

Ustala się, że odpady komunalne będą wywożone na składowisko odpadów wskazane przez Wójta Gminy Opinogóra Górna. Pozostałe odpady będą zagospodarowane zgodnie z ustawą o odpadach.

## §18

Wszelkie sieci infrastruktury technicznej projektowane na terenie planu powinny być lokalizowane poza pasem jezdni, dopuszczalna jest lokalizacja sieci np. w chodnikach lub pasach zieleni projektowanych w liniach rozgraniczających dróg istniejących i projektowanych. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na cele publiczne, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, po zawarciu odpowiedniej umowy pomiędzy inwestorem a właścicielem terenu. Postuluje się docelową likwidację napowietrznych sieci infrastruktury technicznej w tym w szczególności sieci telekomunikacyjnych i energetycznych.

## §19

Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej:

- 1) wszystkie budynki oraz działki budowlane muszą być podłączone do gminnej sieci kanalizacyjnej w sposób umożliwiający odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) ścieki będą odprowadzane do istniejącej oczyszczalni ścieków w Ciechanowie lub innej wskazanej przez Wójta Gminy Opinogóra Górna,
- 3) wody opadowe z terenów dróg publicznych winny być zbierane siecią kanalizacji deszczowej. Zrzuty wód deszczowych winny posiadać urządzenia podczyszczające na wylotach. Do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się tymczasowe studnie chłonne lub inne rozwiązania techniczne zgodnie z obowiązującymi przepisami (w tym zrzut ścieków opadowych do sieci kanalizacji ogólnospławnej),
- 4) odprowadzenie wód deszczowych z terenów działek budowlanych może nastąpić do gruntu w granicach działki zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 5) ilość wód deszczowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności. Nadmiar wód deszczowych musi być odprowadzony do sieci kanalizacji deszczowej lub w inny sposób zgodnie z pkt 3,
- 6) wszystkie zrzuty wód opadowych powinny być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach.

## §20

Wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do gminnej sieci wodociągowej w sposób umożliwiający pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,

## §21

Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej w sposób umożliwiający pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) zasilanie w energię elektryczną odbywa się z linii elektroenergetycznych poprzez stacje transformatorowe,
- 3) sieć elektroenergetyczna powinna być realizowana w miarę możliwości jako podziemna.

## §22

Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:

- 1) wszystkie budynki muszą posiadać indywidualne lub zbiorcze źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu lub oleju niskosiarkowego,
- 2) dopuszcza się budowę sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział V

### *Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane*

## §23

Wydzielenie działki budowlanej musi umożliwiać właściwe zagospodarowanie terenu. W szczególności dotyczy to:

- 1) dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej,
- 2) dojść i dojazdów w tym dla jednostek ratownictwa,
- 3) miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 4) właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

## §24

Ograniczenia wielkości wydzielanych działek nie dotyczą wydzielenia pod urządzenia miejskiej infrastruktury technicznej.

## §25

Podział poszczególnych terenów funkcjonalnych na działki budowlane musi uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji obiektów celu publicznego.

## DZIAŁ III

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

## Rozdział VI

### *Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oznaczonych symbolami U1 i U2*

#### §26

Ustalenia dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami U1 i U2:

1. Przeznaczenie - zabudowa usługowa z dopuszczeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych z możliwością usytuowania stacji paliw.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) maksymalna powierzchnia zabudowana - 90% pow. działki budowlanej,
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5% pow. działki budowlanej,
  - 4) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 2,
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m,
  - 6) maksymalna wysokość do górnej krawędzi elewacji (gzymsu, attyki) - 12,0 m,
  - 7) dachy o spadkach głównych połaci dachowych do 45<sup>0</sup>,
3. Zasady i warunki podziału na działki budowlane:
  - 1) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 14,0 m,
  - 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 400 m<sup>2</sup>,
  - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60<sup>0</sup> do 120<sup>0</sup>,
  - 4) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działek budowlanych lub szerokości frontów działki budowlanej, jeśli zostały one wyznaczone przed wejściem planu w życie.
4. Warunki urbanistyczne:
  - 1) dopuszcza się budynki garażowe lub gospodarcze.
5. Zasady obsługi poprzez infrastrukturę techniczną i komunikacyjną:
  - 1) komunikacja - dojazdy od dróg publicznych wyznaczonych w planie. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną i dostęp do działki budowlanej poprzez służebność lub wydzielenie drogi wewnętrznej,
  - 2) infrastruktura – według ustaleń ogólnych określonych w rozdziale IV planu.

## Rozdział VII

### *Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów komunikacji oznaczonych symbolami KDL od 1 do 2, KDD 1*

#### §27

Ustalenia dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL od 1 do 2:

1. Przeznaczenie - droga publiczna klasy drogi lokalnej.
2. Warunki urbanistyczne - szerokość w liniach rozgraniczających:
  - 1) dla terenu KDL 1 – 16,0 m,
  - 2) dla terenu KDL 2 – fragment ulicy Opinogórskiej o szerokości 5,0 m.

Wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z warunkami technicznymi dla dróg klasy drogi lokalnej.

#### §28

Ustalenia dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD 1:

1. Przeznaczenie - droga publiczna klasy drogi dojazdowej. W przypadku zagospodarowania terenu U1 w sposób nie wymagający zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla działek ewidencyjnych 246/2, 246/1 terenu KDD1 może być zagospodarowany w sposób ustalony dla terenu U1 z zastrzeżeniem § 30 planu.
2. Warunki urbanistyczne - szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m.

Wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z warunkami technicznymi dla dróg klasy drogi dojazdowej.

## DZIAŁ IV

### PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

## Rozdział VIII

### *Ustalenia przejściowe i końcowe*

#### §29

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

#### §30

Uchwala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości:

- 1) 0% - dla terenów oznaczonych symbolami **KDL od 1 do 2, KDD 1,**
- 2) 20% - dla terenów oznaczonych symbolami **U od 1 do 2.**

**§31**

1. Na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas III o powierzchni 7,8585 ha na cele nierolnicze uzyskano zgodę decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-434/08 z dnia 15.12.2008 r.
2. Na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas IV o powierzchni 4,1730 ha na cele nierolnicze uzyskano zgodę decyzją Marszałka Województwa Mazowieckiego nr RW.RM.II./MK/6011-132/08 z dnia 31.12.2008r.

**§32**

Odpowiedzialnym za wykonanie uchwały czyni się Wójta Gminy Opinogóra Górna.

**§33**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

  
Przewodniczący Rady Gminy

Jan Gozdziwski