

UCHWAŁA NR

RADY GMINY OJRZEŃ

z dnia2016 r.

w sprawie sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego gminy Ojrzeń dla fragmentu miejscowości Osada Wola.

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 VIII/27/2015 Rady Gminy Ojrzeń z dnia 25 czerwca 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego gminy Ojrzeń dla fragmentu miejscowości Osada-Wola, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

§1.

1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego gminy Ojrzeń dla fragmentu miejscowości Osada-Wola nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ojrzeń, uchwalonego uchwałą Nr XXIX/14/2001 Rady Gminy Ojrzeń z dnia 15 listopada 2001 r., uchwała się plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego gminy Ojrzeń dla fragmentu miejscowości Osada-Wola.
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) **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 zadaszania wejść, tarasy na gruncie, rampy, gzymsy, okapy dachu oraz inne detale wystroju architektonicznego;
 - 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danym terenie - nie może obejmować mniej niż 70% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;
 - 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które nie może przeważać na danym terenie - nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;
 - 4) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi związane z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko lub dla których obowiązek

sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej;

- 5) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni zabudowy na danej działce budowlanej, do powierzchni całkowitej tej działki;
 - 6) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki i obiekty małej architektury.
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) od 1R do 15R – tereny rolnicze;
 - b) od 1RM do 16RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
 - c) od 1ZL do 26ZL – lasy;
 - d) od 1KD-D do 2 KD-D – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
 - e) 1KD-W – teren drogi wewnętrznej.

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. Granica obszaru objętego planem stanowi również linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania określone na rysunku planu.
2. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania określone na rysunku planu.

§5.

1. Ustala się następujące tereny oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi z numerem wyróżniającym jako przeznaczone na cel publiczny: 1KD-D, 2KD-D, 1KD-W.
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 wewnętrznych wyznaczonych w planie z zastrzeżeniem ustaleń pkt 2;
- 2) dopuszcza się dojazd lub dostęp do działki budowlanej poprzez:
 - a) wydzielenie drogi wewnętrznej,
 - b) istniejące drogi publiczne poza granicami planu.
 - c) ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

§7.

Wysokość obiektów budowlanych nie ustalona w planie musi być zgodna z przepisami odrębnymi.

§8.

Określa się następujące zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

- 1) wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji;
- 2) zakazuje się lokalizacji wolnostojących reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 3) zakazuje się realizacji w linii ogrodzenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2 m² na jeden znak lub reklamę;
- 4) zakazuje się lokalizacji na budynkach reklam i znaków informacyjno - plastycznych o powierzchni przekraczającej 2 m² na jeden znak lub reklamę;
- 5) reklama i znaki informacyjno - plastyczne na budynkach nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni;
- 6) właściciel reklamy lub znaku informacyjno-plastycznego zobowiązany jest do utrzymania go w należytych stanie technicznym i estetycznym..

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§9.

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

§10.

Obszar objęty planem znajduje się w Nadwkrzańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z właściwymi przepisami odrębnymi.

§11.

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.

§12.

Dla projektowanych i istniejących linii gazowych w tym w szczególności trasy gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia o znaczeniu lokalnym DN 400 i DN 200 relacji Płońsk-Ciechanów-Mława strefy kontrolowane i ochronne ustala się z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących przepisów ogólnych i szczegółowych oraz norm i zasad branżowych. Ustala się że minimalna odległość budynków od osi przewodu gazowego wysokiego ciśnienia nie może być mniejsza niż 15,0 m.

§13.

Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem i zapewnienie standardu akustycznego dla terenów, w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska, poprzez wskazanie terenów, które należy traktować jako:

- 1) przeznaczone pod „zabudowę mieszkaniowo-usługową” - tereny oznaczone na rysunku planu symbolem od 1 RM do 16RM.

§14.

Na terenie objętym planem zakazuje się składowania odpadów.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§15.

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

Rozdział 5

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§16.

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 planu;
 - 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.

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

§17.

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

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§18.

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) 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 dla zabudowy zagrodowej musi spełniać następujące parametry:
 - 1) minimalna szerokość frontu - 16,0 m;
 - 2) minimalna powierzchnia - 3000 m²;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80⁰ do 100⁰ z wyłączeniem działek narożnych lub w dostosowaniu do istniejących podziałów.
4. Parametry wydzielanych działek ustalone w ust. 3 nie dotyczą:
 - 1) wydziałów pod urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) działek budowlanych wydzielonych przed wejściem w życie planu.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§19.

1. Ustala się następujący podział terenów komunikacji drogowej na obszarze planu:
 - 1) teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczony symbolem 1KD-D i 1KD-D,
 - 2) teren drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KD-W.
2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe:
 - 1) dla zabudowy obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² pow. użytkowej;

- 2) dla zabudowy tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – minimum 1 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² pow. użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.
3. Dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji dróg wewnętrznych realizowanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy ustala się następujące wymagania:
 - 1) minimalna szerokość działki użytkowanej jako droga wewnętrzna wynosi 5 m.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§20.

1. Ustala się ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury - sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub dróg wewnętrznych na warunkach określonych przez zarządcę drogi lub poza drogami.
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. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę na cele socjalno – bytowe z gminnej sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu oddania do użytkowania sieci wodociągowej.
4. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi ustala się:
 - 1) odprowadzania ścieków sanitarnych w oparciu o system kanalizacji sanitarnej, z rzutem ścieków do oczyszczalni ścieków z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) w zgodzie z przepisami odrębnymi dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do przydomowych oczyszczalni ścieków lub gromadzenie ścieków w bezodpływowych zbiornikach;
 - 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych poprzez odprowadzenie ich do ziemi na terenie własnej działki, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 4) obowiązek podczyszczania wód opadowych zanieczyszczonych, w stopniu zapewniającym spełnianie wymagań obowiązujących przepisów,
 - 5) ścieki poprodukcyjne w gospodarstwa rolnych na terenach RU i RM należy zagospodarować w zgodzie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się – pozyskiwanie energii cieplnej z indywidualnych źródeł ciepła.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – w zgodzie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz – w zgodzie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się gospodarowanie odpadami prowadzić zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz przepisami ogólnymi. Obecnie odpady z terenu gminy utylizowane są przez Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w Ciechanowie. Śmieci są składowane na wysypiskach komunalnych miast Ciechanowa i Płońska. Gospodarka odpadami niebezpiecznymi zgodnie z zatwierdzonym programem gospodarki odpadami niebezpiecznymi.

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

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§21.

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

§22.

Ustala się stawkę procentową w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości dla terenów objętych planem.

Rozdział 12

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

§23.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1R** do **15R**:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny rolnicze. Na terenie mogą występować użytki drogowe stanowiące drogi wewnętrzne lub polne nie wydzielone liniami rozgraniczającymi w planie. Na terenie mogą występować nieużytki, zadrzewienia i zakrzaczenia.
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem zabudowy zagrodowej przeznaczonej do produkcji rolnej, hodowlanej lub sadowniczej dla gospodarstw wielkości powyżej średniej w gminie (wg publikowanych przez GUS), dla posiadaczy gruntów w tej gminie oraz na działce budowlanej nie mniejszej niż 1 ha;
 - b) maksymalne DJP nie może przekroczyć 10 na każdy rozpoczęty hektar użytków rolnych przeznaczonych do produkcji rolnej lub hodowlanej;
 - c) zachowanie odległości minimum 1000 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej w przypadku realizacji siedlisk z produkcją zwierzęcą powyżej 40 DJP
 - d) w zgodzie z przepisami ogólnymi dopuszcza się zalesienia terenów rolniczych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami planu;
 - b) intensywność zabudowy:
 - minimalnie – 0,005;
 - maksymalnie – 0,05;
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 90%;

- d) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m;
 - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2;
 - f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o spadkach głównych połaci dachowych od 25⁰ do 45⁰;
- 4) zasady i warunki podziału na działki budowlane – w zgodzie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu;
 - 5) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji - zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniami planu;
 - 6) zasady obsługi infrastrukturą techniczną - zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniami planu.

§24.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RM** do **16RM**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalne DJP nie może przekroczyć 40 na każdy rozpoczęty hektar użytków rolnych przeznaczonych do produkcji rolnej lub hodowlanej;
 - b) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;
 - c) zachowanie odległości minimum 1000 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej w przypadku realizacji siedlisk z produkcją zwierzęcą powyżej 40 DJP;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami planu;
 - b) intensywność zabudowy:
 - minimalnie – 0,005;
 - maksymalnie – 0,1;
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5%;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m;
 - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2;
 - f) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o spadkach głównych połaci dachowych od 25⁰ do 45⁰;
 - 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;
- 6) zasady i warunki podziału na działki budowlane – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniami planu;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji - zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniami planu;
- 6) zasady obsługi infrastrukturą techniczną - zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniami planu.

§25.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1LZ** do **26LZ**:

- 1) przeznaczenie terenów – lasy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z przepisami odrębnymi;
 - b) wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z właściwym planem urządzenia lasu;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji - zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) zasady obsługi infrastrukturą techniczną - zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniami planu.

§26.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KD-D** i **2 KD-D**:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m poza fragmentami ograniczonymi użytkami leśnymi. Na fragmentach ograniczonych użytkami leśnymi w zgodzie z istniejącymi wydzieleniem działek drogowych lub zgodnie z wymiarami na rysunku planu,
 - b) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu i przepisami odrębnymi.

§27.

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-W1**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi wewnętrznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – w zgodzie z istniejącymi wydzieleniem działek drogowych,
 - b) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu i przepisami odrębnymi.

Rozdział 13

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§28.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ojrzeń.

§29.

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

Przewodniczący Rady Gminy