

UCHWAŁA NR

RADY GMINY OJRZEŃ

z dnia2016 r.

w sprawie sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zielona, położonej w gminie Ojrzeń.

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 XI/51/2015 z dnia 30 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zielona, położonej w gminie Ojrzeń, uchwała się co następuje:

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

§1.

1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zielona, położonej w gminie Ojrzeń 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 miejscowości Zielona, położonej w gminie Ojrzeń zwany dalej planem.
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) **zabudowie usługowej lub handlowej nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć:
 - a) usługi nienależące do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) usługi nienależące do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

c) usługi nie należące do usług motoryzacyjnych (w tym w szczególności stacji paliw, stacji gazu płynnego, stacji i obiektów obsługi motoryzacyjnej, myjni samochodowych), usług pogrzebowych, usług obróbki drewna (w tym w szczególności stolarni, tartaków), usług mechanicznych (w tym w szczególności ślusarni, lakierni, blacharni), piekarni, usług kamieniarskich, schronisk dla zwierząt, usług weterynaryjnych w których przetrzymywane są zwierzęta, usług hodowli zwierząt;

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) obiekty będące w gminnej ewidencji zabytków;
 - 6) strefa ochrony stanowisk archeologicznych;
 - 7) oznaczenia literowe wraz z numerami wyróżniającymi poszczególne tereny:
 - a) od 1R do 16R – tereny rolnicze;
 - b) od 1RM do 19RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
 - c) 1US - teren zabudowy służący realizacji zadań własnych gminy z zakresu edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej;
 - d) od 1ZL do 33ZL – lasy;
 - e) 1WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
 - f) od 1KD-D do 4KD-D – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.

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. Ustala się następujące tereny oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi z numerem wyróżniającym jako przeznaczone na cel publiczny: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D.
2. Na całym obszarze objętym planem w zgodzie z przepisami odrębnymi dopuszcza się:

- 1) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej lub realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

§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.

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

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.

Cały 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 19RM.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§14.

1. Wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z właściwymi przepisami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz innymi przepisami odrębnymi.
2. Ustala się następujące obiekty będące w gminnej ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu:
 - 1) dom murowany nr 11 położony na działce nr 6/3, obręb Zielona;
 - 2) dom drewniany nr 9 położony na działce nr 85, obręb Zielona.
3. W odniesieniu do obiektów będących w gminnej ewidencji zabytków ochronie podlega:
 - 1) historyczna skala i forma budynków;
 - 2) dyspozycja elewacji z charakterystycznymi elementami detalu architektonicznego;
 - 3) tradycyjny sposób opracowania elewacji w rozumieniu zastosowanych materiałów i technologii.
4. Dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się obowiązek trwałej adaptacji polegającej na zachowaniu historycznej skali i formy architektonicznej z dopuszczeniem przebudowy lub rozbudowy zachowując proporcje skali i historyczną formę.
5. Ustala się strefę ochrony stanowisk archeologicznych, w obrębie której wszelkie inwestycje związane z zabudową kubaturową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 5

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§15.

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 §18 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.

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

§16.

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

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§17.

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 80^o do 100^o z wyłączeniem działek narożnych lub w dostosowaniu do istniejących podziałów.
4. Parametry wydzielanych działek ustalone w ust. 3 nie dotyczą:
 - 1) wydzieleń pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi;
 - 2) działek budowlanych wydzielonych przed wejściem w życie planu.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§18.

1. Ustala się następujący podział terenów komunikacji drogowej na obszarze planu:
 - 1) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolem 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D.
2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe:
 - 1) 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,

- 2) ilość miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingowa ustala się w liczbie nie mniejszej, niż określona w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§19.

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 w zgodzie z przepisami ogólnymi.
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 w zgodzie z przepisami ogólnymi.
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, ze zrzutem 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 gruntu 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 . 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

§20.

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

§21.

Ustala się stawkę procentową w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości dla całego terenu objętego planem.

Rozdział 12

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

§22.

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

- 1) przeznaczenie terenów – tereny rolnicze. Na terenie mogą występować drogi wewnętrzne lub polne, nieużytki, zadrzewienia i zakrzaczenia.
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem zabudowy zagrodowej przeznaczonej do produkcji rolnej, hodowlanej lub sadowniczej. Warunkiem zlokalizowania zabudowy zagrodowej jest posiadanie gospodarstwa rolnego na terenie gminy Ojrzeń, którego wielkość jest większa niż średnia wielkość gospodarstwa rolnego w gminie Ojrzeń (wg danych publikowanych przez GUS). Działka budowlana na której może być lokalizowana zabudowa zagrodowa nie może być mniejsza jak 1 ha;
 - b) maksymalne DJP nie może przekroczyć 1 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 25° do 45°.

§23.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RM** do **19RM**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa lub handlowa nieuciążliwa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalne DJP nie może przekroczyć 3 na każdy rozpoczęty hektar użytków rolnych przeznaczonych do produkcji rolnej lub hodowlanej;
 - b) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 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 25° 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.

§24.

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

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy służący realizacji zadań własnych gminy z zakresu edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu i przepisami odrębnymi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskaźnik intensywność zabudowy – minimalnie 0,01, maksymalnie 0,5,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 70% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,
 - e) dachy jedno, dwu lub wielospadowe o spadkach głównych połaci dachowych do 45°,
 - f) szerokość elewacji frontowej – do 40,0 m;

- g) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – minimum 2,6 m, maksymalnie 10,0 m;
- h) ilość kondygnacji nadziemnych – od 1 do 2.

§25.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1LZ** do **33LZ**:

- 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.

§26.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z Prawem wodnym, innymi przepisami ogólnymi i szczegółowymi oraz normami i zasadami branżowymi.

§27.

Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej klasy drogi dojazdowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m lub zgodnie z istniejącym wydzieleniem działek drogowych w zgodzie z rysunkiem planu.
 - 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