

U C H W A Ł A

NR.....

RADY GMINY W OPINOGÓRZE GÓRNEJ

Z DNIA .....

**w sprawie zmiany Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania  
Przestrzennego gminy Opinogóra Górna.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r.  
o samorządzie terytorialnym (jednolity tekst Dz.U. Nr 13 poz.74  
z 1996 r. z późniejszymi zmianami) oraz art.26 ustawy z dnia  
7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89  
z 1994 r. poz.415 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy w Opino-  
górze Górnej uchwała co następuje:

§ 1.

Uchwala się zmiany Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodaro-  
wania Przestrzennego gminy Opinogóra zatwierdzonego Uchwałą Nr  
XVI/81/92 Rady Gminy w Opinogórze Górnej z dnia 23 marca 1992  
roku (Dziennik Urzędowy Województwa Ciechanowskiego Nr 11 poz. 43  
z dnia 17 kwietnia 1992 r. z późniejszymi zmianami) obejmujące  
tereny we wsiach: Chrzanówek, Elżbiecin, Kołaczkowo, Opinogóra  
Górna, Wola Wierzbowska, Władysławowo, zgodnie z Uchwałą Nr  
XXI/76/96 Rady Gminy w Opinogórze Górnej z dnia 27 sierpnia 1996  
roku w sprawie podjęcia prac nad zmianą miejscowego planu ogóln-  
nego zagospodarowania przestrzennego.

§ 2.

Integralną część uchwały stanowią załączniki mapowe w skali 1:5000 (Nr 1, 3, 4, 5, 6, 7), 1 : 2000 (Nr 2) oraz 1 : 10000 (Nr 1A, 3A, 2A, 4A, 5A, 6A, 7A) obowiązujące w następującym zakresie:

- granicy zmiany planu,
- linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach,
- przeznaczenia terenu (symbol),
- granicy strefy ochrony pośredniej od ujęcia wody.

§ 3.

1. W miejscowości Chrzanówek tereny oznaczone w dotychczas obowiązującym planie jako tereny rolne - część dz. Nr 100 i część dz. Nr 95 przeznacza się pod budownictwo jednorodzinne i oznacza symbolem *5MN, U 1 - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.*

- 1) Ustala się możliwość zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej.
- 2) Ustala się minimalną powierzchnię działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną 800 m<sup>2</sup> a bliźniaczą - 600 m<sup>2</sup>.
- 3) Ustala się linię zabudowy od strony drogi krajowej Nr 60 Ciechanów-Maków w odległości minimum 40 m od krawędzi jezdni i zapewnienie zieleni izolacyjnej od pasa drogowego.
- 4) Ustala się pas ogólnodostępny bez prawa zabudowy o szerokości 10 m od linii brzegowej rzeki Sony.
- 5) Ustala się możliwość realizacji podpiwniczonych budynków mieszkalnych parterowych ze stromym dachem (z możliwością wykorzystania poddasza na cele mieszkalne).



- 6) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych architektonicznie zharmonizowanych z zabudową mieszkaniową.
  - 7) Dopuszcza się możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych, gospodarczych lub na wydzielonych działkach.
  - 8) Ustala się wielkość działki z przeznaczeniem pod usługi dostosowanej do rodzaju działalności i uciążliwości nie przekraczającej granic działki.
  - 9) Ustala się włączenie komunikacyjne działek do drogi krajowej Nr 60 Ciechanów-Maków poprzez istniejącą drogę gminną o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających.
  - 10) Podział na działki powinien zapewnić dostęp każdej posesji do drogi gminnej (działka Nr 99) poprzez drogi wewnętrzne o szerokości minimum 5 m.
  - 11) Ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu sieciowego, a w energię elektryczną na warunkach, które określi Zakład Energetyczny w Ciechanowie.
  - 12) Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej sieciowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych szamb szczelnych, okresowo opróżnianych.
2. Zgodnie z art.10 ust.3 i art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

§ 4.

1. W miejscowości Chrzanówek dla części kompleksu oznaczonego w dotychczas obowiązującym planie symbolem 5MN - 1 - *Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością lokalizacji podstawowych usług* ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) Ustala się minimalną powierzchnię działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 750 m<sup>2</sup> a bliźniaczą - 600 m<sup>2</sup>.
- 2) Ustala się linię zabudowy od strony drogi krajowej Nr 60 Ciechanów-Maków w odległości minimum 40 m od krawędzi jezdni z zapewnieniem zieleni izolacyjnej od pasa drogowego.
- 3) Ustala się możliwość realizacji podpiwniczonych budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji ze stromym dachem.
- 4) Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych architektonicznie zharmonizowanych z zabudową mieszkalną.
- 5) Dopuszcza się lokalizację usług na działkach zabudowy mieszkaniowej lub na działkach wydzielonych pod usługi - powierzchnia działki dostosowana do rodzaju działalności, z uciążliwością nie przekraczającą granic działki.
- 6) Ustala się dostęp działek do drogi krajowej nr 60, drogą w liniach rozgraniczających o szerokości 10 m po stronie wschodniej terenu częściowo po śladzie drogi istniejącej (dz. Nr 150 i 152/7) i po działce 147/2 oraz po stronie zachodniej - projektowaną drogą z części działek Nr 145 i 144/5 i gruntów miasta Ciechanów, zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego "Batalionów Chłopskich" (1994 r.).
- 7) Obsługę komunikacyjną poszczególnych działek zapewniać będą projektowane drogi wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m. Zasadę przebiegu dróg określa załącznik Nr 2.
- 8) Ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu sieciowego.
- 9) Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej sieciowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych szamb szczelnych, okresowo opróżnianych.



- 10) W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić:
- przebieg istniejącej sieci energetycznej podziemnej i napowietrznej,
  - projektowaną stację trafo, której lokalizacja wynikać będzie z projektu technicznego zaopatrzenia odbiorców w energię elektryczną.
2. Zgodnie z art.10 ust.3 i art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

§ 5.

1. W miejscowości Władysławowo dla części terenu (dz. Nr 329) oznaczonego w dotychczas obowiązującym planie symbolem 5MN 9 ustala się następujące zasady realizacji zabudowy mieszkaniowej:
- 1) Maksymalna wysokość budynku 10,5 m do kalenicy dachu od poziomu terenu.
  - 2) Dostosowanie bryły budynku do architektury lokalnej (dach dwuspadowy o kącie nachylenia  $45^{\circ}$  z tolerancją  $10^{\circ}$ ).
  - 3) Możliwość realizacji parterowej zabudowy towarzyszącej,
  - 4) Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w budynku mieszkalnym lub zabudowie towarzyszącej.
  - 5) Uzbrojenie techniczne:
    - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu,
    - b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej do zbiornika bezodpływowego (szamba).

2. Zgodnie z art.10 ust.3 i art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 6.

1. W miejscowości **Elżbiecin** z części kompleksu oznaczonego w dotychczas obowiązującym planie symbolem 5MR - 27 - Zabudowa zagrodowa dz. **Nr 128/3** przeznacza się pod budownictwo jednorodzinne i oznacza symbolem *5MN 20 - Zabudowa jednorodzinna*.

- 1) Ustala się zabudowę jednorodziną wolnostojącą.
- 2) Ustala się linię zabudowy minimum 15 m od osi drogi z zapewnieniem zieleni izolacyjnej od pasa drogowego.
- 3) Ustala się realizację podpiwniczonego parterowego budynku mieszkalnego ze stromym dachem (z możliwością wykorzystania poddasza na cele użytkowe).
- 4) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych architektonicznie zharmonizowanych z zabudową mieszkaniową.
- 5) Dopuszcza się możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych w budynku mieszkalnym lub gospodarczym.
- 6) W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg istniejącej linii energetycznej SN 15kV.
- 7) Uzbrojenie techniczne terenu:
  - a) zaopatrzenie w wodę do czasu realizacji sieci wodociągowej z własnego ujęcia wody,
  - b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej do zbiorników bezodpływowych (szamb),
  - c) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach, które określi Zakład Energetyczny w Ciechanowie.



2. Zgodnie z art.10 ust.3 i art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

§ 7.

1. W miejscowości Wola Wierzbowska z części kompleksu oznaczonego w dotychczas obowiązującym planie jako 2RPU 2 - Lecznica zwierząt przeznacza się dz. Nr 29/1 pod budownictwo jednorodzinne i oznacza symbolem *2MN 2 - Teren zabudowy jednorodzinnej*.
  - 1) Ustala się zabudowę jednorodzinną wolnostojącą,
  - 2) Ustala się realizację podpiwniczonego, parterowego budynku mieszkalnego ze stromym dachem (z możliwością wykorzystania poddasza na cele użytkowe).
  - 3) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, architektonicznie zharmonizowanych z zabudową mieszkaniową.
  - 3) Dopuszcza się możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych w budynku mieszkalnym lub gospodarczym.
  - 4) Uzbrojenie techniczne terenu:
    - a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu sieciowego,
    - b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb).
    - c) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach, które określi Zakład Energetyczny w Ciechanowie.
2. Zgodnie z art.10 ust.3 i art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

§ 8.

1. W miejscowości Opinogóra Górna ustala się strefę ochrony pośredniej w granicach określonych na załączniku Nr 5 i 5A.
  - 1) Ustala się w obszarze objętym strefą uwzględnianie w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zakazów i ograniczeń wynikających z decyzji Nr OSL.I.6210.84 - 1/96 z dn. 1996-08-19 Urzędu Wojewódzkiego w Ciechanowie.
2. Zgodnie z art.10 ust.3 i art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 9.

1. W miejscowości Wola Wierzbowska ustala się strefy ochrony pośredniej w granicach określonych na załącznikach Nr 6 i 6A.
  - 1) Ustala się w obszarze objętym strefami ochrony pośredniej wewnętrznej i zewnętrznej uwzględnianie w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zakazów i ograniczeń wynikających z decyzji Nr OSL.I.6210.65 - 1/96 z dn. 1996-07-29 Urzędu Wojewódzkiego w Ciechanowie.
2. Zgodnie z art.10 ust.3 i art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 10.

1. W miejscowości Kołaczkowo ustala się strefę ochrony pośredniej dla ujęcia wód podziemnych w granicach określonych na załącznikach Nr 7 i 7A.



- 1) Ustala się na obszarze objętym strefą uwzględnianie w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zakazów i ograniczeń wynikających z decyzji Nr OSL.I.6210.35 - 1/96 z dn. 1996-04-26 Urzędu Wojewódzkiego w Ciechanowie.
2. Zgodnie z art.10 ust.3 i art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 11.

Dla terenów objętych zmianą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XVI/81/92 Rady Gminy w Opinogórze Górnej z dnia 23 marca 1992 roku z późniejszymi zmianami.

§ 12.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Zarządowi gminy Opinogóra Górna.

§ 13.

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

*Przewodniczący  
Rady Gminy w Opinogórze Górnej*