

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO *GMINY* OPINOGÓRA GÓRNA ZMIANY  
PLANU

(Chrzanówek, Władysławowo, Przedwojewo, Kotermań, Dzbonie)  
Ciechanów, 2001 r.

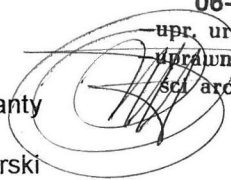
**mgr inż. arch. Stanisław Korpanty**  
ul. Witosa 9/53, tel. (0-23) 72-40-39  
**06-400 Ciechanów**

Opracowanie:

arch. arch. Stanisław Korpanty

Grzegorz Piekarski

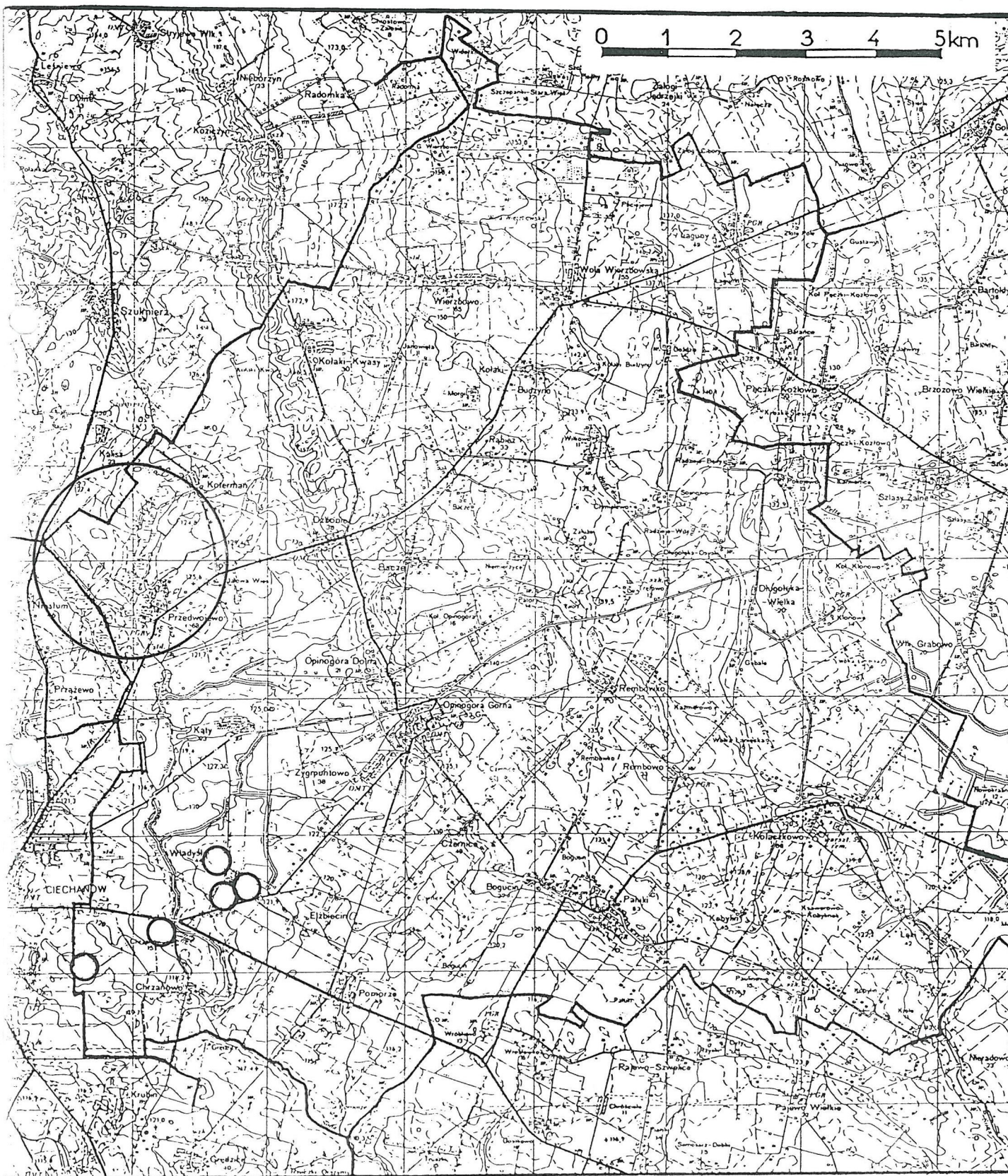
Sławomir Tabor



upr. urbanistyczne MGPIB nr 267/88  
uprawniony projektant w specjalno-  
ści architektonicznej, Cie-52/91

Handwritten signatures in blue ink, including a signature that appears to be "Stanisław Korpanty" and another signature below it.

# gmina OPINOGÓRA GÓRNA



Uchwała nr XVIII /113 / 2001 Rady Gminy w  
Opinogórze Górnej z dnia 28 lutego 2001 r.

W sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna.

Na podstawie art. 18, ust.2, pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. nr 13 z 1996 r. poz. 74 z późniejszymi zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 15 z 1999 r. poz. 139 z późniejszymi zmianami), oraz uchwały nr IX/58/99 Rady Gminy w Opinogórze Górnej z dnia 24 listopada 1999r. w sprawie przystąpienia do zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy, Rada Gminy w Opinogórze Górnej postanawia co następuje:

§1-

Uchwała się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna.

§2.

Dla terenów objętych zmianami, wymienionych w paragrafach nr 4, 5, 6, 7 i 8, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy w Opinogórze Górnej nr XVI/81/92 z dnia 23 marca 1992r (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Ciechanowskiego nr 11/92 poz. 43), z późniejszymi zmianami.

§3.

Granice wyznaczonych mocą niniejszej uchwały terenów, stanowią granice zmian planu gminy.

§4.

We wsi **Chrzanówek**, z części terenu działek nr ewidencyjny 203/3, 203/4, 203/5 i 203/6, stanowiącego dotychczas teren zabudowy zagrodowej - zostaje utworzony teren:

1 MN/2000 - 0,80 ha - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych dla funkcji mieszkaniowej.

1. Obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie z drogi położonej na obszarze miasta Ciechanowa.
2. Nieprzekraczalną linię zabudowy od strony tej drogi ustala się w odległości 8,0 m. od zachodniej granicy działek nr ewid. 203/3 (obecnie 203/9 i 203/10), 203/4, 203/5 i 203/6. Pas terenu o szerokości 3,0 m. między zachodnią granicą ww. działek a granicą wyznaczonego terenu, przeznacza się na poszerzenie terenu drogi.
3. Ustala się możliwość wydzielenia działek o szerokości ok. 30,0 m. zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku zmian planu. Wyznaczony w północnej części terenu fragment działki przeznacza się na powiększenie działki nr 203/2.
4. Ustala się możliwość realizacji parterowych budynków mieszkalnych ze stromym dachem, z układem kalenic głównych w kierunku równoległym do drogi. Poziom posadowienia posadzki parteru ustala się na wysokości nawiązującej do sąsiedniej istniejącej zabudowy.

5. Ustala się możliwość realizacji parterowej zabudowy towarzyszącej, architektonicznie zharmonizowanej z zabudową mieszkaniową Poziom posadowienia posadzki w tych obiektach określa się na max. 0,5 m. nad poziom terenu.
6. Ustala się możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych dla funkcji mieszkaniowej w budynkach mieszkalnych lub zabudowie towarzyszącej.
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się z istniejącej w sąsiedztwie sieci, wzdłuż istniejącej ulicy od strony zachodniej, zgodnie z warunkami Zakładu Energetycznego.
8. Zaopatrzenie w wodę i gaz sieciowy ustala się od strony zachodniej, wzdłuż istniejącej na terenie miasta ulicy.
9. Na każdej z działek ustala się konieczność realizacji szczelnego, bezodpływowego, okresowo opróżnianego zbiornika ścieków.
10. Ustala się konieczność zachowania drożności istniejącego na terenie rowu melioracyjnego. Dopuszcza się możliwość korekty jego przebiegu i przekrycia w porozumieniu z Rejonowym Zarządem Melioracji w Ciechanowie i zgodnie z jego warunkami.
11. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 5%.

#### §5.

We wsi **Chrzanówek**, na terenie działki nr ewid. 179/2, stanowiącej

w dotychczas obowiązującym planie użytki rolne, zostaje utworzony teren:

**2 UH,KS / 2000** - 0,61 ha - teren **usług** handlu, obiektów i urządzeń obsługi komunikacji.

1. Obsługę komunikacyjną terenu ustala się od strony drogi krajowej nr 60, poprzez istniejącą drogę lokalną obsługującą wieś Chrzanówek. Szczegółowe zasady włączenia do ruchu należy uzgodnić z Generalną Dyрекcją Dróg Publicznych w Warszawie na etapie lokalizacji inwestycji.
2. Nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi krajowej ustala się dla obiektów usługowych w odległości 25,0 m.

7. Lokalizacja obiektów na wyznaczonym terenie musi być uzgodniona z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w W-wie - inspektorat w Ciechanowie.
8. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej w sąsiedztwie sieci, zgodnie z warunkami Zakładu Energetycznego.
9. Ustala się zaopatrzenie w wodę z przebiegającego w sąsiedztwie wodociągu.
10. Zasady usuwania ścieków i odpadów muszą być określone indywidualnie na etapie lokalizacji inwestycji, w uzgodnieniu ze służbami sanepidu i ochrony środowiska.
11. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 15%.

§7.

J

We wsi **Władysławowo**, na terenie działki nr ewidencyjny 126/1, stanowiącej

dotychczas teren zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej - zostaje utworzony teren:

1 MN/2000 - 0,06 ha - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1. Obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie z ulicy wiejskiej.
2. Ustala się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej ze stromym dachem, z wykorzystaniem poddasza do celów mieszkalnych. Poziom posadowienia posadzki parteru ustala się na wysokości nawiązującej do sąsiedniej istniejącej zabudowy.
3. Ustala się możliwość realizacji parterowej zabudowy towarzyszącej, architektonicznie zharmonizowanej z zabudową mieszkaniową. Poziom posadowienia posadzki w tych obiektach określa się na max 0,5m. nad poziom terenu.
4. Ustala się możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych dla funkcji mieszkaniowej w budynkach mieszkalnych lub zabudowie towarzyszącej.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się z istniejącej w sąsiedztwie sieci, wzdłuż istniejącej ulicy, zgodnie z warunkami Zakładu Energetycznego.
6. Zaopatrzenie w wodę ustala się od istniejącego wzdłuż ulicy wodociągu.
7. Ustala się konieczność realizacji szczelnego, bezodpływowego, okresowo opróżnianego zbiornika ścieków.
8. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 10%.

§8.

We wsi **Władysławowo**, z terenu działek nr ewidencyjny 126/3, 126/4, 126/5, 126/6, 28/3, 28/4, 12/5 i części działki nr ewid. 116/2, stanowiących w dotychczas obowiązującym planie tereny roine - zostają utworzone tereny:

2. **MN/2000** - 0,32 ha,
3. **MN / 2000** - 0,47 ha,
4. **MN / 2000** - 0,38 ha,
- i. **5 MN / 2000** - 0,31 ha - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

z możliwością iokaiizacji usług nieuciążliwych dla funkcji mieszkaniowej,

1. Obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie z ulic wiejskich.
  2. Ustala się możliwość realizacji parterowych budynków mieszkalnych ze stromym dachem, z wykorzystaniem poddasza dla funkcji mieszkaniowej. Poziom posadowienia posadzki parteru ustala się na wysokości nawiązującej do sąsiedniej istniejącej zabudowy. Zaleca się posadowienie parteru na wysokości nie większej niż 1,2m. nad poziom terenu.
  3. Ustala się możliwość realizacji parterowej zabudowy towarzyszącej, architektonicznie zharmonizowanej z zabudową mieszkaniową Poziom posadowienia posadzki w tych obiektach określa się na max. 0,5 m. nad poziom terenu.
  4. Ustala się możliwość łączenia działek budowlanych.
  5. Ustala się możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych dla funkcji mieszkaniowej w budynkach mieszkalnych lub zabudowie towarzyszącej.
  6. Zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się z istniejącej w sąsiedztwie sieci, zgodnie z warunkami Zakładu Energetycznego.
  7. Zaopatrzenie w wodę ustala się od istniejącego wodociągu wiejskiego.
  8. Na każdej z działek ustala się konieczność realizacji szczelnego, bezodpływowego, okresowo opróżnianego zbiornika ścieków.
  9. Dla terenu 3 MN / 2000 ustala się konieczność wydzielenia terenu ulicy osiedlowej o szerokości 8,0m. w liniach rozgraniczających, zakończonej placem manewrowym oraz ustala się możliwość podziału na działki budowlane zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku zmian.
  10. Lokalizacja obiektów na terenie 2 MN/2000 i 3MN/2000 musi być uzgodniona z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w W-wie - inspektorat w Ciechanowie.
  11. Dla terenu 4 MN / 2000 ustala się konieczność wydzielenia części terenu ulicy osiedlowej i części placu manewrowego oraz ustala się możliwość podziału na działki budowlane zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku zmian. Warunkiem realizacji funkcji mieszkaniowej jest zapewnienie dojazdu od ulicy wiejskiej poprzez teren obecnej działki nr 28/1. Docelowo ustala się szerokość dojazdowej ulicy osiedlowej na 10,0m.
  12. Dla terenu 5 MN / 2000 dopuszcza się możliwość podziału na max trzy działki budowlane
13. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:

dla terenu 2 MN/2000 w wysokości 10%,  
dla terenu 3 MN/ 2000 w wysokości 10%,  
dla terenu 4 MN/2000 w wysokości 10%,  
dla terenu 5 MN/2000 w wysokości 10%.

§9.

Na części terenów wsi: **Przedwojewo, Kotermań i Dzbonie** - zgodnie z rysunkiem nr 7 i 8 zmian planu, ustala się strefę ochrony ujęć wody, stanowiącą obszar 25-letniego czasu dopływu wód do ujęć wody w obrębie drugiej warstwy wodonośnej (Decyzja Wojewody Ciechanowskiego OSL.i.621060-4/98 z dnia 19.10.1998r.)

1. Na obszarze strefy ochrony ujęć wody wprowadza się zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska, w tym szczególnie stan czystości wód.
2. We wsi **Przedwojewo** obszar strefy ochrony ujęć wody obejmuje tereny:

o MR 1 - teren zabudowy zagrodowej,

□ MR, MN 1-6 tereny zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej,

- o MN 1,2,3 i 7 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- U, MN 1 - teren zabudowy usługowo - mieszkaniowej,
  - MWn 1 - teren zab. Mieszkaniowej o średniej intensywności, o UH 1 - teren sklepu,
  - UK - teren zabytkowego kościoła, o WZ 1-3 - tereny ujęć wody,
- o RPO 1 - teren ośrodka produkcji rolnej, o ZD 1 - teren ogródków działkowych, o tereny rozproszonej zabudowy zagrodowej, o tereny rolne.

3. We wsi **Kotermań** obszar strefy ochrony ujęć wody obejmuje tereny rolne.
4. We wsi **Dzbonie** obszar strefy ochrony ujęć wody obejmuje tereny rolne.
5. Dla terenów wymienionych w punkcie 1,2,3 i 4 niniejszego paragrafu, pozostawia się ustalenia obowiązującego planu, o ile nie są one sprzeczne z ustaleniami wprowadzonymi w punkcie 1.
6. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0%.

§10.

W związku z postanowieniami § 4 - § 8 niniejszej uchwały, wyraża się zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych o pow. 3,34 ha, w tym:  
kl. III - 1,48 ha, kl. jV - 1,31 ha, kl. V - 0,55 ha.

§11.

Rysunki zmian planu nr 1 - 8, w skali 1 : 2 000 i 1 : 10 000 stanowią załącznik do uchwały i obowiązują w zakresie ustaleń :

1. granic zmiany planu
2. linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania
3. linii zabudowy
4. przeznaczenia terenów


§12.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§13.

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

Przewodniczący Rady Gminy Opinogóra Górna

  
Stanisław Leszczyński