

UCHWAŁA NR XXVII/104/97

**RADY GMINY W OPINOGÓRZE GÓRNEJ Z DNIA**

21.05.1997 r.

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 Opinogórze Górnej uchwała co następuje:

**§ 1.**

Uchwała się zmiany Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego gminy Opinogóra zatwierdzonego Uchwałą Nr XVI/81/9 2 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, Elźbiecin, 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 ogólnego 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
  1. **oznacza symbolem 5MN**, UI- Teren zabudowy mieszkaniowej Jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.
  1. Ustala się możliwość zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej.
  2. Ustala się minimalną powierzchnię działki pod zabudowę
    - p 2** mieszkaniową jednorodziną 800 m a bliźniaczą - 600 m .
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:
  2. Ustala się minimalną powierzchnię działki pod zabudowę
  3. 2 mieszkaniową jednorodziną 750 m a bliźniaczą - 600 m .
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 jednorodzinne "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.3 6 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° z tolerancją 10°).
3. Możliwość realizacji parterowej zabudowy towarzyszącej,
4. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w budynku mieszkalnym lub zabudowie towarzyszącej.
5. Uzbrojenie techniczne:
  1. zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu,
  2. odprowadzenie ścieków sanitarnych do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej do zbiornika bezodpływowego (szamba).
  3. Zgodnie z art.10 ust.3 i art.3 6 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:
  1. zaopatrzenie w wodę do czasu realizacji sieci wodociągowej z własnego ujęcia wody,
  2. odprowadzenie ścieków sanitarnych do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej do zbiorników bezodpływowych (szamb),
  3. zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach, które określi Zakład Energetyczny w Ciechanowie.
4. Zgodnie z art.10 ust.3 i art.3 6 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 jednorodziną 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:
    1. zaopatrzenie w wodę z wodociągu sieciowego,
    2. odprowadzenie ścieków sanitarnych do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb).
    3. zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach, które określi Zakład Energetyczny w Ciechanowie.
  2. Zgodnie z art.10 ust.3 i art.3 6 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 2 0%.

#### § 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