

UCHWAŁA NR 100/IX/2003
RADY GMINY CZERNICE BOROWE
z dnia 10 grudnia 2003 roku.

**w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania
Przestrzennego Gminy Czernice Borowe**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. nr 80, poz. 717) oraz uchwałą nr 205/XXIV/2002 Rady Gminy Czernice Borowe z dnia 30 września 2002r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy w Czernicach Borowych uchwala co następuje:

Część A. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Czernice Borowe (powierzchnia 12 031 ha).
2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, zawarte są w granicach administracyjnych gminy.
3. Ustalenia planu stanowią treść uchwały, której integralną częścią są rysunki planu w skali 1:5000 o numerach od 1 do 33, będące załącznikiem nr 1 do uchwały:

- | | | | |
|----|------------------------|---|---------------------|
| 1) | wieś Borkowo Boksy | - | rysunek nr 1 |
| 2) | wieś Borkowo Falenta | - | rysunek nr 2 |
| 3) | wieś Chojnowo | - | rysunek nr 3 i nr 4 |
| 4) | Chrostowo Wielkie | - | rysunek nr 5 |
| 5) | Chrostowo Zalesie | - | rysunek nr 6 |
| 6) | Czernice Borowe i Nowe | - | rysunek nr 7 i nr 8 |
| 7) | Dzielin | - | rysunek nr 9 |

URZĄD GMINY
Czernice Borowe
ul. Dolna 2
06-416 Czernice Borowe



Z up. WÓJTA
mgr Justyna Zerman
INSP. DS. GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
I PRZEDSIĘBIORCZOŚCI

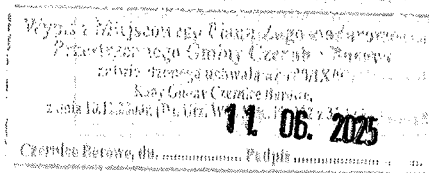
8)	Górki	-	rysunek nr 10
9)	Grójec	-	rysunek nr 11
10)	Jastrzębiec	-	rysunek nr 12
11)	Kadzielnia	-	rysunek nr 13
12)	Kosmowo i Nart	-	rysunek nr 14
13)	Kownaty Maciejowięta	-	rysunek nr 15
14)	Kuskowo i Jabłonowo	-	rysunek nr 16
15)	Miłoszewiec	-	rysunek nr 17
16)	Nałęcz	-	rysunek nr 18
17)	Obrębiec	-	rysunek nr 19
18)	Olszewiec	-	rysunek nr 20
19)	Pawłowo	-	rysunek nr 21
20)	Pawłówko	-	rysunek nr 22
21)	Pierzchały	-	rysunek nr 23
22)	Rostkowo	-	rysunek nr 24
23)	Smoleń Poluby	-	rysunek nr 25
24)	Skierki	-	rysunek nr 26
25)	Szczepanki	-	rysunek nr 27
26)	Turowo	-	rysunek nr 28
27)	Węgra	-	rysunek nr 29
28)	Załogi	-	rysunek nr 30
29)	Zberoz	-	rysunek nr 31
30)	Zembrzus Wielki	-	rysunek nr 32
31)	Żebry	-	rysunek nr 33

§ 2.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. Uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego na terenach istniejącej zabudowy wsi.
2. Ustalenie zasad udostępniania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniową z usługami, usługową i eksploatację surowców mineralnych.
3. Ochrona istniejących walorów środowiska naturalnego i kulturowego.

URZĄD GMINY
Czernice Borowe
ul. Dolna 2
06-415 Czernice Borowe



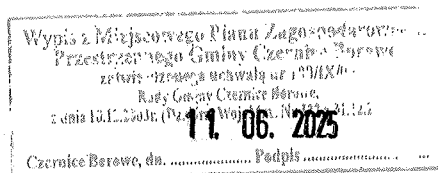
Z up. WÓJTA
mgr Justyna Zerman
INSP. DS. GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
I PRZEDSIĘBIORCZOŚCI

§ 3.

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały;
2. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
3. **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 KPA);
4. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunkach w skali 1:5000 o nr od 1 do 33, stanowiących załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
5. **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar określony granicami opracowania planu, uszczegółowionymi w § 1, ust.3;
6. **terenie** – należy przez to rozumieć najmniejszą wydzieloną jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe;
7. **pasie zabudowy** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w planie jako określonej szerokości pasmo terenu, w którym dopuszcza się zabudowę według zasad ustalonych w przepisach szczegółowych;
8. **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, przeznaczoną w planie pod zabudowę, której wielkość, kształt, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z ustaw i ustaleń planu;

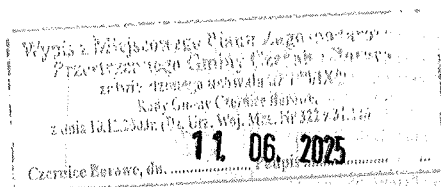
URZĄD GMINY
Czernice Borowe
ul. Dolna 2
06-415 Czernice Borowe



Z up. WÓJTA
mgr Justyna Zerman
INSP. DS. GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
I PRZEDSIĘBIORCZOŚCI

9. **dostęp do drogi publicznej** - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
10. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie;
11. **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne i dojazdy, zieleni i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w rozdziale III;
12. **towarzyszących usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do inwestycji znacząco oddziaływujących na środowisko, głównie z zakresu handlu, gastronomii i rzemiosła, których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności. Usługi te nie są związane z wytwarzaniem dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi i nie powodują nadmiernej generacji ruchu w terenach ogólnodostępnych;
13. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działkach linie określające najmniejsze dopuszczalne odległości zabudowy mieszkaniowej oraz innych obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od zewnętrznej krawędzi jezdni;
14. **obiektach dla usług lub działalności produkcyjnej** - należy przez to rozumieć taką działalność, której strefa uciążliwości określona odrębnymi przepisami mieści się w granicach własnej działki i działalność ta nie pogarsza stanu środowiska;
15. **budynkach adaptowanych** - należy przez to rozumieć budynki, które zachowuje się bez zmiany istniejącej formy, a dopuszcza się zmianę funkcji;
16. **budynkach modernizowanych** - należy przez to rozumieć budynki, w których przeprowadza się działania dokonywane głównie w ramach istniejącej bryły budynku;
17. **budynkach rozbudowywanych** - należy przez to rozumieć budynki istniejące, w których powiększa się ich kubaturę;

URZĄD GMINY
Czernice Borowe
ul. Dolna 2
06-415 Czernice Borowe



Z up. WÓJTA
mgr Justyna Zerman
INSP. DS. GOSPODARSTWA PRZESTRZENNEGO
I PRZEDSIĘBIORCZOŚCI

18. **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologiczną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;
19. **urządzeniach infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych** - należy przez to rozumieć sieć instalacji: wodociągowej, kanalizacyjnej, telefonicznej, gazowej i energetycznej wraz z urządzeniami technicznymi związanymi z funkcjonowaniem tych sieci na wyznaczonym liniami rozgraniczającymi terenie z wyłączeniem urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem tych sieci i realizowanych dla całej miejscowości lub kilku miejscowości;
20. **urządzeń komunikacji kołowej i pieszej dla potrzeb lokalnych** - należy przez to rozumieć komunikację wewnętrzną łącznie z miejscami postojowymi dla potrzeb obsługi terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.

Część B. USTALENIA PLANU

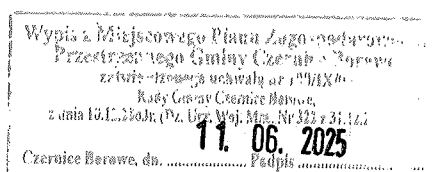
ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§ 4.

1. Dla obszaru, o którym mowa w § 1. ust. 2 plan ustala:
 - 1) przeznaczenie terenów wyszczególnione w rozdziale II niniejszej uchwały oraz inne ustalenia, zawarte na rysunku planu,
 - 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu
 - 3) warunki ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego
 - 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały i na rysunkach planu.

URZĄD GMINY
Czernice Borowe
ul. Dolna 2
06-415 Czernice Borowe



Z up. WÓJTA
mgr Justyna Zerman
INSP. DS. GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
I PRZEDSIĘBIORCZOŚCI

§ 5.

1. Następujące oznaczenia przedstawione graficznie na rysunkach planu, o których mowa w § 1 ust.3 są ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, w tym linie rozgraniczające dróg,
 - 3) przeznaczenie terenów.
2. Następujące oznaczenia na rysunkach planu mają charakter informacyjny lub porządkujący:
 - 1) granica obszaru chronionego krajobrazu,
 - 2) granica stref ochrony lokalnego systemu przyrodniczego (obszary źródliskowe rzek) i kulturowego o zwiększonych rygorach ochrony (stanowiska archeologiczne).

§ 6.

Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

1. tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MR**;
2. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
3. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
4. tereny zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MR/MN**;
5. tereny zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MR/MN/U**;
6. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;

URZĄD GMINY
Czernice Borowe
ul. Dolna 2
06-415 Czernice Borowe

Wypis z Międzysejowej Płatni Zagonowatow
Przewodzącego Gminy Cierpiec
z dnia 11.06.2025 r.

Z up. WÓJTA

mgr Justyna Zerman
INSP. DS. GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
I PRZEDSIĘBIORCZOŚCI

7. tereny usług publicznych i komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**, w szczególności:
 - 1) tereny usług administracji, oznaczone na rysunku planu symbolem **UA**,
 - 2) tereny usług kultury, oznaczone na rysunku planu symbolem **UK**,
 - 3) tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem **UO**,
 - 4) tereny usług ochrony zdrowia **UZ**,
 - 5) tereny usług łączności **IL**,
 - 6) tereny usług innych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UI**;
8. tereny rolne postulowane do zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem **RL**;
9. tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**:
 - 1) cmentarzy czynnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZCc**,
 - 2) cmentarzy nieczynnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZCN**;
10. tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**;
11. tereny parków podworskich, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
12. tereny wód otwartych, oznaczone na rysunku planu symbolem **W**;
13. tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczone na rysunku planu symbolem **WZ**;
14. tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem **NO**;
15. gospodarki odpadami, oznaczone na rysunku planu symbolem **NU**;
16. tereny komunikacji kołowej dróg (ulic), oznaczone na rysunku planu symbolem **K**:
 - 1) drogi wojewódzkie klasy G, oznaczone na rysunku planu symbolem **KG_w**,
 - 3) drogi powiatowe klasy Z, oznaczone na rysunku planu symbolem **KZ_p**,
 - 4) drogi gminne klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem **KL_G**,
 - 5) drogi gminne klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD_G**;
17. tereny kolei wąskotorowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**;
18. tereny produkcji i składów, oznaczone na rysunku planu symbolem **P/S**;
19. tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa, oznaczone na rysunku planu symbolem **PE**.

§ 7.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, będące przedmiotem decyzji administracyjnych należy określać według przepisów ogólnych ustalonych dla całego obszaru objętego planem (część B, rozdział II) oraz przepisów szczegółowych ustalonych dla poszczególnych terenów (część B, rozdział III) z uwzględnieniem warunków dotyczących obsługi komunikacyjnej (część B, rozdział IV) oraz infrastruktury technicznej (część B, rozdział V).

ROZDZIAŁ II

Ustalenia ogólne dla całego obszaru gminy

§ 8.

Ustalenia zakresie w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego

1. W całym obszarze plan ustala:

- 1) zakaz lokalizacji na obszarze chronionego krajobrazu nowych lub rozbudowy istniejących inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska, z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska,
- 2) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
- 3) nakaz realizacji płyt obornikowych i zbiorników na gnojowicę,
- 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego poza terenami, w obrębie których one powstają,
- 5) obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy,

URZĄD GMINY
Czernice Borowe
ul. Dolna 2
06-415 Czernice Borowe

Wypis z Miejscowego Planu Zagospodarowania
Przestrzennego Gminy Czernice Borowe
z dnia 13.12.2016 r. (Dz. Urz. Gm. Czernice Borowe
z dnia 13.12.2016 r. Nr 10) 06. 2025
Czernice Borowe, dnia Podpis
.....

Z up. WÓJTA

mgr Justyna Zerman

INSP. DS. GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
I PRZEDSIĘBIORCZOŚCI

- 6) zakaz zmiany naturalnego charakteru rzek, oczek wodnych i niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej,
 - 7) ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych dolin nadrzecznych poprzez zakaz ich zabudowy,
 - 8) ochronę istniejących cieków wodnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami,
 - 9) zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzania drzew, krzewów, zadrzewień spełniających szereg funkcji ekologicznych,
 - 10) ochronę istniejących lasów i gruntów leśnych również poza terenami wyznaczonymi w niniejszej uchwale,
 - 11) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni, zadrzewień oraz ukształtowania powierzchni terenu,
 - 12) obowiązek maksymalnego nasycania terenów zróżnicowaną roślinnością (w przypadku niezbędnej wycinki drzew, wprowadzanie nasadzeń rekompensujących ubytki w drzewostanie),
 - 13) zakaz realizacji obiektów budowlanych i ogrodzeń w odległościach nie mniejszych niż:
 - a) 25,0 m od linii brzegowej rzeki Węgiarki,
 - b) 10,0 m od granicy terenu innych wód płynących,
 - c) 5,0 m od korony rowów melioracyjnych,
 - d) 5,0 m od skarp rzecznych
 - 14) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej działki wynosi:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 60%
 - b) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej – 30%.
2. Realizacja planu winna być zgodna z zasadami ochrony i gospodarowania na obszarach i wokół obiektów prawnie chronionych – obszar chronionego krajobrazu, pomniki przyrody ożywionej (4 lipy drobnolistne, klon srebrzysty, 2 dęby szypułkowe i 2 jesiony wyniosłe w Chojnowie oraz 2 dęby szypułkowe w Rostkowie) i nieożywionej (głaz narzutowy w Pierzchałach).

3. Realizacja lokalnego systemu obszarów przyrodniczo cennych poprzez objęcie ochroną prawną w formie użytku ekologicznego:
 - 1) korytarza ekologicznego o walorach krajobrazowo-kulturowych towarzyszącego rzece Węgiec,
 - 2) kompleksu podmokłego (częściowo zabagniony, porośnięty olchą) na wschód od wsi Jastrzębiec, stanowiącego cenne siedlisko awifauny,
 - 3) dwóch zbiorników wodnych (stawy przepływowe) na rzece Węgierka we wsi Kosmowo,
 - 4) dwóch stawów na rowie melioracyjnym we wsi Żebry Idźki,
 - 5) niszy ekologicznej na zachód od wsi Rostkowo
 - 6) obszaru źródłiskowego rzeki Smolanki w rejonie wsi Borkowo Falenta.
4. Plan ustala objęcie ochroną obiektów służących małej retencji.

§ 9.

Ustalenia w zakresie ochrony dóbr kultury

1. Dla terenów położonych na obszarach stanowisk archeologicznych ustala się obowiązek:
 - 1) Uzgadniania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 2) Powiadamiania inwestorów o konieczności przeprowadzania:
 - a) archeologicznych badań wykopaliskowych, wyprzedzających planowane zmiany i inwestycje,
 - b) prac archeologicznych przy robotach ziemnych związanych z inwestycją i trwałym zagospodarowaniem terenu – z rygiorem ich zmiany na archeologiczne badania wykopaliskowe, w przypadku ujawnienia w trakcie robót ziemnych obiektów archeologicznych, wyprzedzających działania inwestycyjne,
 - 3) Zakres badań i prac archeologicznych wymienionych w pkt. 2 ustala Wojewódzki Konserwator Zabytków na etapie uzgadniania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

URZĄD GMINY
Czernice Borowe
ul. Dolna 2
06-415 Czernice Borowe
tel. 22 791 11 11, 22 791 11 12
fax 22 791 11 13

Wypis z Miejskiego Planu Zagospodarowania
Przestrzeni Gminy Czernice Borowe
Artykuł 17 ust. 1 pkt 1) z dnia 11.06.2025 r.
Krajowa Izba Administracji
z dnia 11.06.2025 r. (z. Urz. Woj. Maz. Nr 322/25.31.146)
Czernice Borowe, dn. 11.06.2025 r.
11.06.2025

Z up. WÓJTA
mgr Justyna Zerman
INSPIR. DS. GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
I PRZEDSIĘBIORCZOŚCI

3 U	0,60	Teren usług
4 U	0,10	Teren usług
5 MR	8,50	Teren zabudowy zagrodowej
6 MR	3,60	Teren zabudowy zagrodowej
7 PE	4,30	Teren powierzchniowej eksploatacji kruszywa
8 PE	4,60	Teren powierzchniowej eksploatacji kruszywa
9 PE	1,80	Teren powierzchniowej eksploatacji kruszywa

19. W miejscowości **P A W Ł O W O**

Oznaczenie terenu na rysunku planu	Powierzchnia terenu (w ha)	Ustalenia planu
1 MR/MN	6,80	Teren zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2 ZC	0,50	Teren cmentarza czynnego
3 MR/MN	1,60	Teren zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
4 U	0,20	Teren usług
5 WZ	0,30	Teren ujęcia wody i stacji wodociągowej
6 UK	0,70	Teren usług kultury – kościół parafialny
7 MR/U	1,80	Teren zabudowy zagrodowej i usług
8 U	0,10	Teren usług
9 Z	0,10	Teren zbiornika przeciwpożarowego i zieleni urządzonej
10 MR	0,36	Teren zabudowy zagrodowej
11 ZP	1,45	Teren pozostałości zabytkowego parku podworskiego. Wszelkie działania na terenie muszą być uzgodnione ze służbami konserwatora zabytków.
12 MR/MN	2,30	Teren zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
13 MR/MN/U	4,20	Teren zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
14 MR	0,10	Teren zabudowy zagrodowej

20. W miejscowości **P A W Ł Ó W K O**

Oznaczenie terenu na rysunku planu	Powierzchnia terenu (w ha)	Ustalenia planu
1 MR/U	0,15	Teren zabudowy zagrodowej i usług
2 MR	4,40	Teren zabudowy zagrodowej

21. W miejscowości **P I E R Z C H A Ł Y**

Oznaczenie terenu na rysunku planu	Powierzchnia terenu (w ha)	Ustalenia planu
1 MR	2,10	Teren zabudowy zagrodowej

URZĄD GMINY
Czernice Borowe
ul. Dolna 2
06-415 Czernice Borowe

Wzrost z miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czernice Borowe
z dnia 10.12.2024r. (Pr. Urz. Woj. Maz. Nr 333 z 24.12.2024)
Czernice Borowe, dn. 11.06.2025
Podpis:

mgr Justyna Zerman
INSP. DS. GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
I PRZEDSIĘBIORCZOŚCI

7. Przy wyznaczaniu terenów budowlanych przy istniejących drogach ustala się konieczność pozostawienia dojazdów o szerokości min. 6,0 m do obsługi terenów rolnych lub leśnych na pozostałej części działek.
8. Na terenach budowlanych ustala się konieczność utrzymania drożności rowów melioracyjnych. Wszelkie działania związane z przebudową lub przykryciem rowów należy przeprowadzać w porozumieniu i na warunkach odpowiedniego terenowo zarządcy urządzeń melioracyjnych.
9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej ustala się:
 - 1) przy wydzielaniu nowych działek budowlanych konieczność zachowania ich powierzchni min. 1000 m², (przy czym powierzchnia ta powinna przypadać na jedno mieszkanie) możliwość pozostawienia min. 60% powierzchni biologicznie czynnej
 - 2) realizację budynków mieszkalnych ze stromym dachem, z wykorzystaniem poddasza do celów mieszkaniowych oraz parterowej zabudowy towarzyszącej, architektonicznie zharmonizowanej z zabudową mieszkaniową. Poziom posadowienia posadzki parteru ustala się na wysokości nawiązującej do sąsiedniej zabudowy.

§ 12.

Tereny zabudowy zagrodowej

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MR** z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową.
2. Ustala się adaptację zabudowy zagrodowej rozproszonej, niewyodrębnionej na rysunkach planu.
3. Poza określonymi planem terenami budowlanymi dopuszcza się wymianę, modernizację i rozbudowę budynków mieszkalnych i gospodarczych w istniejących zagrodach.
4. W uzasadnionych gospodarczo przypadkach dopuszcza się możliwość powstawania nowych siedlisk na własnych rozłogach. Wielkość siedliska powinna być dostosowana do profilu produkcyjnego gospodarstwa.

- 5 W istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się przekształcenia siedlisk (obiektów) w kierunku pełnienia funkcji niezwiązanych bezpośrednio z produkcją rolniczą (mieszkaniowej, rekreacyjnej, usługowej, produkcyjnej nieuciążliwej dla środowiska).

§ 13.

Tereny usług

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunkach planu symbolem **U** z podstawowym przeznaczeniem pod usługi.
2. Dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej dla właściciela obiektu usługowego jako uzupełnienie funkcji podstawowej.
3. Uciążliwość prowadzonej działalności produkcyjno – usługowej, nie może wykraczać poza granice własności, do której właściciel posiada tytuł prawny.
4. Miejsca postojowe związane z funkcjonowaniem działalności usługowej należy zlokalizować w granicach wyznaczonego terenu.
5. W procesie realizacji inwestycji należy uwzględnić zieleni izolacyjną ograniczającą hałas i zapachy. W procesie usługowym oraz transporcie zewnętrznym zastosować urządzenia ograniczające hałas oraz emisję niezorganizowaną.
6. Prowadzenie właściwej gospodarki odpadami technologicznymi poprzez gromadzenie w szczelnych pojemnikach na odpady, które powinny być na bieżąco wywożone do zakładu utylizacyjnego. Wytwarzane odpady (nie nadające się do ponownego wykorzystania) przekazywać na właściwie urządzone składowisko.

§ 14.

Tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunkach planu symbolem **PE** z podstawowym przeznaczeniem pod powierzchnię eksploatację kruszywa.
2. Eksploatacja złoża kruszywa naturalnego uwarunkowana jest opracowaniem dokumentacji z zachowaniem procesów określonych w przepisach szczególnych i prowadzona będzie na podstawie udzielonej koncesji.

URZĄD GMINY
Czernice Borowe
ul. Dolna 2
06-415 Czernice Borowe

Wypis z Miejskiego Planu Zagospodarowania
Przestrzennego Gminy Czernice Borowe
z dnia 10.12.2020r. (Pz. Urz. Woj. Maz. Nr 322 z 31.12.2020r.)
Czernice Borowe, dn. 11.06.2025
Podpis

Z up. WÓJTA
mgr Justyna Zerman
INSP. DS. GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
I PRZEDSIĘBIORCZOŚCI

3. Uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywołana prowadzoną działalnością gospodarczą nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu.
4. Trasy i warunki wywozu kruszywa z terenu kopalni drogami publicznymi należy uzgodnić z właściwymi zarządami dróg.
5. Dopuszcza się realizację obiektów socjalno – gospodarczych oraz urządzeń infrastruktury technicznej służących prawidłowej obsłudze terenu eksploatacji
6. Konieczność popprzedzenia inwestycji archeologicznym rozpoznaniem powierzchniowym. W przypadku stwierdzenia stanowiska archeologicznego należy wykonać przez inwestora badania ratownicze.
7. Rekultywacja terenu poeksploatacyjnego powinna przebiegać w kierunku określonym w dokumentacji (preferowany kierunek leśny). Nadkład zdjęty przed podjęciem eksploatacji złoża powinien być tymczasowo gromadzony w obrębie terenu górniczego, a następnie użyty do rekultywacji terenu.

§ 15.

Powierzchnie terenów wyznaczonych planem, wymienionych w niniejszej uchwale nie są ustaleniem planu i należy traktować je w sposób orientacyjny – będą podlegać uściśleniu na etapie realizacji.

ROZDZIAŁ IV

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

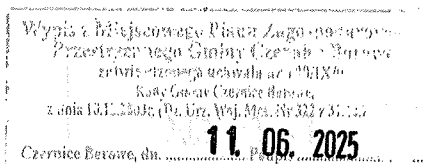
§ 16.

Plan ustala w stosunku do terenów dróg (w granicach wyznaczonych terenów budowlanych) oznaczonych na rysunku planu symbolem K:

1. Adaptację, oznaczonych symbolem **KG_w**, terenów dróg wojewódzkich klasy G - drogi główne, o szerokości w liniach rozgraniczających do 25,0 m.

Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 25,0 m od krawędzi jezdni drogi.

URZĄD GMINY
Czernice Borowe
ul. Dolna 2
06-415 Czernice Borowe



Z up. WÓJTA
mgr Justyna Zerman
INSP. DS. GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
I PRZEDSIĘBIORCZOŚCI

2. Adaptację, oznaczonych symbolem **KZ_p**, terenów dróg powiatowych klasy Z - drogi zbiorcze, o szerokości w liniach rozgraniczających do 20,0 m.

Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 15,0 m od krawędzi jezdni drogi.

3. Adaptację, oznaczonych symbolem **KLG**, terenów dróg gminnych klasy L - drogi lokalne, o szerokości w liniach rozgraniczających min. 12,0 m.

Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 5,0 m od wyznaczonej linii rozgraniczającej teren zabudowy i teren drogi.

4. Adaptację, oznaczonych symbolem **KD_G**, terenów dróg gminnych klasy D - drogi dojazdowe, o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10,0 m.

Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 5,0 m od wyznaczonej linii rozgraniczającej teren zabudowy i teren drogi.

5. Dla istniejącej drogi w miejscowości Olszewiec, która dotychczas zaliczona była do kategorii dróg gminnych i oznaczona numerem 042, ustala się rangę drogi wewnętrznej.

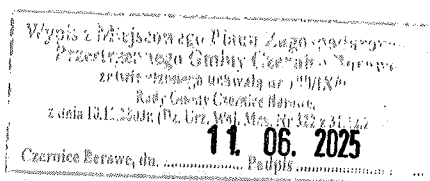
6. W granicach terenów wyznaczonych niniejszym planem pod zainwestowanie, ustala się możliwość poprowadzenia dróg wewnętrznych o szerokości 6,0 – 8,0 m w liniach rozgraniczających, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

§ 17.

Dla terenów kolei wąskotorowej, oznaczonych symbolem **KK** ustala się:

1. Adaptację istniejącej linii wąskotorowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.
2. Zespół Mławskiej Kolejki Dojazdowej jako zabytek techniki wpisany do rejestru zabytków, jest objęty szczególną ochroną prawną. Wszelkie działania z nim związane mogą być podejmowane wyłącznie po uzyskaniu pozytywnej decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

URZĄD GMINY
Czernice Borowe
ul. Dolna 2
06-415 Czernice Borowe



Z up. WÓJTA
mgr Justyna Zerman
INSP. DS. GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
I PRZEDSIĘBIORCZOŚCI

ROZDZIAŁ V

Ustalenia szczegółowe w zakresie uzbrojenia technicznego terenów

§ 18.

1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane w miejscowościach: Czernice Borowe i Pawłowo Kościelne.
2. Podłączenie projektowanej zabudowy do istniejącej sieci wodociągowej.

§ 19.

1. Konieczność realizacji kanalizacji sanitarnej, odprowadzającej ścieki z terenów o zwartej zabudowie ze wskazaniem, aby zasięg systemów kanalizacji ściekowej odpowiadał zasięgom systemów zasilania wody.
2. Obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej lub dla terenów o zabudowie rozproszonej - utylizację ścieków w oczyszczalniach przyzagrodowych.
 - 1) W pierwszym etapie ustalenie to będzie realizowane poprzez budowę kolektora wzdłuż drogi wojewódzkiej ze wsi Czernice Borowe poprzez Chojnowo do oczyszczalni w Przasnyszu, alternatywnie - poprzez budowę oczyszczalni na potrzeby gminy w miejscowości Czernice Borowe (teren oznaczony symbolem 34 NO).
3. W okresie przejściowym dopuszcza się budowę szczelnych osadników i wywóz ścieków do punktu zlewnego do oczyszczalni w Przasnyszu

§ 20.

1. Konieczność realizowania planowych działań w zakresie gospodarki odpadami wg Gminnego Planu Gospodarki Odpadami, tj. przedsięwzięcia zmierzające do ograniczenia powstawania odpadów i negatywnego ich wpływu na środowisko, zapewnienie unieszkodliwiania odpadów i odzysku surowców wtórnych.
2. Zasadę wywozu odpadów stałych na wyznaczony dla potrzeb gminy teren składowiska.

URZĄD GMINY
Czernice Borowe
38-100 Sul. Dolna 2.
06-415 Czernice Borowe

Wytyczne techniczne dla zagospodarowania terenów
Przewidywanego Gminy Czernice Borowe
z dnia 10.12.2024 r. (R. Bur. Woj. Maz. Nr 322 z 31.12.24)
Czernice Borowe, dn. 11.06.2025
Podpis:

mgr Justyna Zerman
INSP. DS. GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
I PRZEDSIĘBIORCZOŚCI

3. Wprowadzenie na terenie całej gminy - w miejscach do tego wyznaczonych - kontenerów do selektywnej zbiórki odpadów.
4. Prowadzenie kontroli w zakresie udokumentowania wywozu nieczystości płynnych i stałych.

§ 21.

1. Odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub istniejących cieków naturalnych i rowów melioracyjnych w zlewni rzeki Węgierki poprzez infiltrację powierzchniową.
2. Zagospodarowanie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej na terenie własnej działki z wykorzystaniem naturalnej retencji terenu.

§ 22.

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących na terenie linii średniego napięcia za pośrednictwem istniejących i planowanych stacji transformatorowych, zgodnie z warunkami Zakładu Energetycznego. Zaleca się realizację kablowej sieci NN.
2. Przy lokalizacji inwestycji w rejonie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV (tereny miejscowości Załogi, Nałęczce, Turowo, Skierki i Rostkowo) należy uwzględnić strefę ochronną o szerokości 38,0 m. (po 19,0 m. na każdą stronę od osi linii).

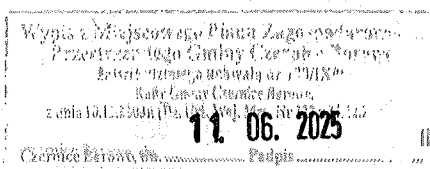
§ 23.

Zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, na bazie czynników grzewczych (alternatywnie): gaz, energia elektryczna, olej opałowy (o niskiej zawartości siarki) lub odnawialne źródła energii.

§ 24.

Zaopatrzenie w gaz ziemny – docelowo od strony Przasnysza lub gminy Opinogóra Górna, rurociągiem zasilającym wysokiego ciśnienia do przewidywanej w rejonie Czernic Borowych stacji redukcyjno – pomiarowej pierwszego stopnia. Rozprowadzenie do odbiorców rurociągami średniego ciśnienia.

URZĄD GMINY
Czernice Borowe
ul. Dolna 2
06-415 Czernice Borowe



Z up. WÓJTA
mgr Justyna Zerman
INSP. DS. GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
I PRZEDSIĘBIORCZOŚCI

§ 25.

Realizację liniowych elementów infrastruktury technicznej nie wymagających przeznaczenia terenów na ten cel i nie kolidujących z ustaleniami planu dopuszcza się na obszarze wyznaczonych planem terenów z zaleceniem prowadzenia ich wzdłuż dróg i ulic.

ROZDZIAŁ VI

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 26.

Wartość stawki procentowej powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej - 0 %
- dla terenów produkcji i składów - 20 %
- dla terenów usług - 30 %

§ 27.

W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego gminy Czernice Borowe zatwierdzonego Uchwałą Nr V/29/89 Gminnej Rady Narodowej w Czernicach Borowych z dnia 23 marca 1989 r. (Dz.Urz. Woj. Ciechanowskiego Nr 6 poz. 191 z 1989 r.) z późniejszymi zmianami.

§ 28.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernice Borowe.

§ 29.

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

Przewodniczący Rady Gminy

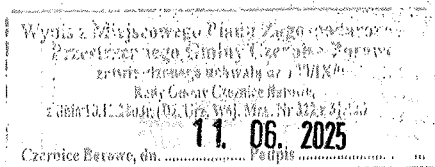
Włodzimierz Stolarczyk

Złup. WÓJTA

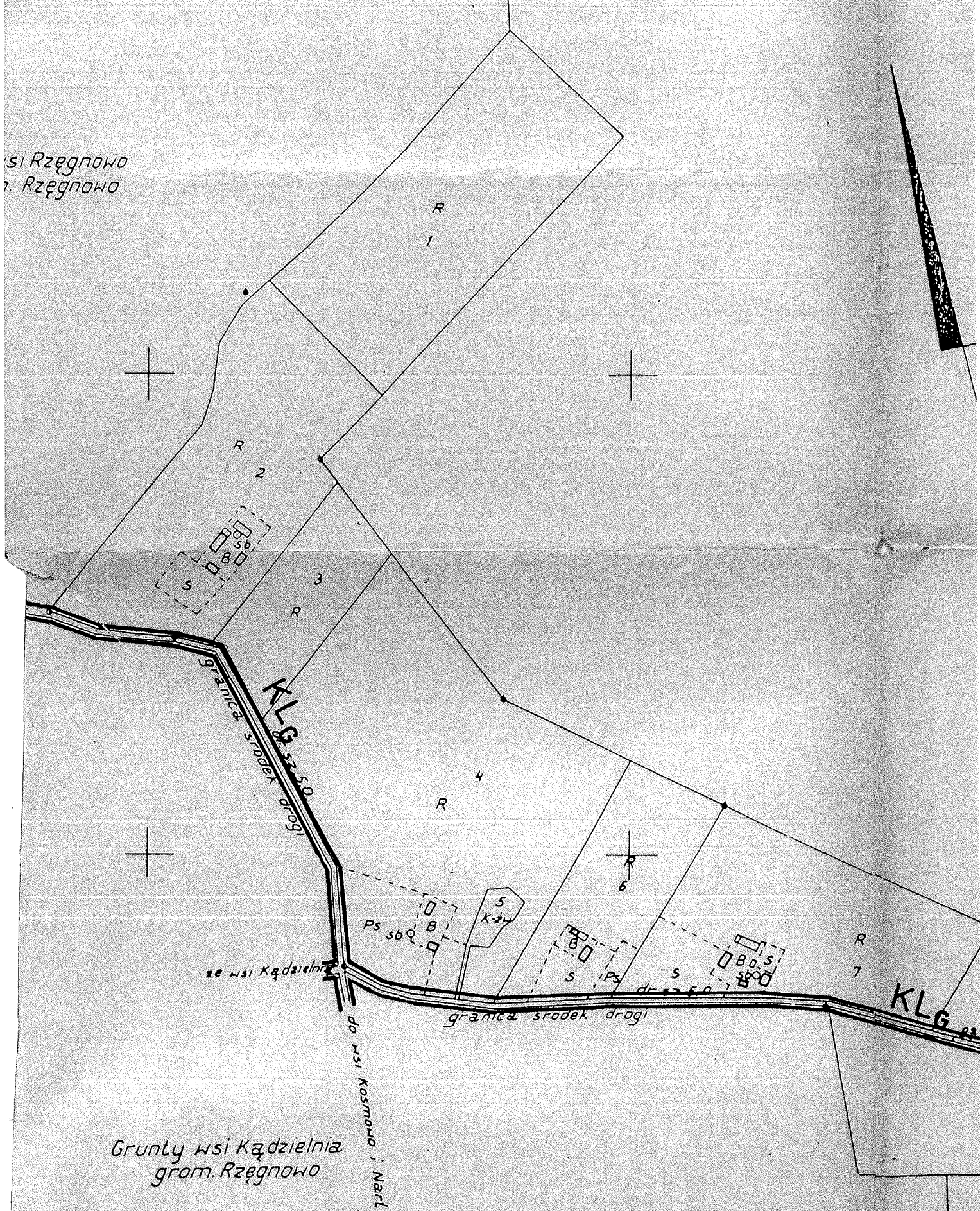
mgr Justyna Zerman

INSP. DS. GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
I PRZEDSIĘBIORCZOŚCI

URZĄD GMINY
Czernice Borowe
ul. Dolna 2
06-415 Czernice Borowe



Wsi Rzęgnowo
Rzęgnowo



Grunty wsi Kądzielnia
grom. Rzęgnowo

URZĄD GMINY
Czarnice Borowe
ul. Dolna 2
06-413 Czarnice Borowe

Wyrz z Miejscowego Planu Zagospodarowania
Przestrzennego Gminy Czarnice Borowe
z dnia 10.12.2003r. (Dz. Urz. Woj. Maz. N: 322 z 31.12.2003r.)
11. 06. 2025
Czarnice Borowe, dnia 11.06.2025r.

Z up. WŁAŚCICIELA
mgr Justyna Zerman
ISP DS. GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
I PRZEDSIĘBIORCZOŚCI

MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNICE BOROWE
skala 1 : 5 000

Załącznik
do Uchwały nr 100/IX/2003
Rady Gminy Czernice Borowe
z dnia 10 GRUDNIA 2003r.

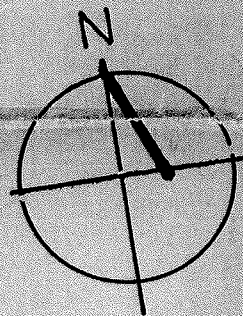
Przewodniczący
Rady Gminy Czernice Borowe

Przewodniczący
Rady Gminy

Włodzisław Stolarczyk

RYSUNEK NR 22

PAWŁÓWKO



MAZOWIECKIE BIURO
PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
I ROZWOJU REGIONALNEGO
W WARSZAWIE
ODDZIAŁ TERENOWY W CIECHANOWIE
ul. Powstańców Warszawskich 11, 06-400 Ciechanów
tel. (0-23) 672-98-70; tel./fax 672-35-99

Opracowanie:

Mazowieckie Biuro Planowania Przestrzennego
I Rozwoju Regionalnego w Warszawie

Oddział Terenowy w Ciechanowie

Projektant:  **arch. Stanisław Korpany**
ul. Witosa 9/53, tel. (0-23) 72-40-39
06-400 Ciechanów

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

mgr inż. ANNA SŁONECKA
Upewnienia Min. i strz.
i Budow. Nr 1434/94 do planowania
w Planowaniu Przestrzennym

URZĄD GMINY
Czernice Borowe
ul. Dolna 2
06-415 Czernice Borowe

Wzrós z Miejsowego Planu Zagospodarowania
Przestrzennego Gminy Czernice Borowe
ratyfikowanego uchwałą nr 100/IX/03
Rady Gminy Czernice Borowe.
z dnia 10.12.2003r. (Dz. Urz. Nr 107 z dnia 31.12.2003r.)
11. 06. 2025
Czernice Borowe, dnia

Z up. WŁOJA

mgr Justyna Zerman
INSP. DS. GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
I PRZEDSIĘBIORCZOŚCI

Handwritten text, possibly a signature or date, located in the bottom left corner of the page.

Handwritten text, possibly a signature or date, located in the bottom right corner of the page.