

**Uchwała Nr XXIX/171/21 Rady Gminy
Ciechanów z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego fragmentu wsi Chruszczewo,
gmina Ciechanów**

**Uchwała Nr XXIX/171/21
Rady Gminy Ciechanów
z dnia 31 marca 2021 r.**

**w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego fragmentu
wsi Chruszczewo, gmina Ciechanów**

**Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy
z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie
gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.)
oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca
2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze
zm.), w związku z Uchwałą Nr XIII/83/19 Rady
Gminy Ciechanów z dnia 13 listopada 2019 r.
w sprawie przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego fragmentu wsi Chruszczewo,**

gmina Ciechanów oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechanów, przyjętego Uchwałą Nr VI/40/19 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 marca 2019 r., Rada Gminy Ciechanów uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Chruszczewo, gmina Ciechanów, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji

zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie, część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego - zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2.

Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3.

1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;**
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;**
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;**
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;**
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie**
-

zabudowy i gabaryty obiektów;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;

10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;

11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera, ze względu na brak

występowania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;**
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;**
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych;**
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

§ 4.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12 ;**
-

2) dachu wielospadowym - należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12 ;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;

4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie;

5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;

6) powierzchni biologicznie czynnej - należy

przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;

7) usługach - należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności;

8) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynków mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa,

b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych mierzoną od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu obiektu.

§ 5.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;**
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;**
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;**
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;**
- 5) przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem liczbowo-literowym 1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu

przestrzennego ustala się:

1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenu chronionego akustycznie, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących

**znacząco oddziaływać na środowisko,
z wyjątkiem obiektów infrastruktury
technicznej i komunikacyjnej;**

**3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających
zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w
szczególności zakładów stwarzających
zagrożenie wystąpienia poważnej awarii
przemysłowej;**

**4) uwzględnienie uwarunkowań wynikających
z położenia obszaru objętego planem
w zasięgu Głównego Zbiornika Wód
Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska,
zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami
niniejszej uchwały.**

§ 8.

**W zakresie zasad kształtowania zabudowy
oraz wskaźników zagospodarowania terenu
ustala się:**

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 20,0 m;

3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:

**- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,**

- dla usług - minimum 3 miejsca doparkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,

b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

§ 9.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 50° do 130°;

4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 10.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN przy granicy obszaru kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego i ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 11.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dopuszczenie obsługi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości - 5,0 m.

§ 12.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,

b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. c,

c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi

w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:

a) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej,

b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,

c) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego i prawa wodnego;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie

prawa wodnego,

b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej,

c) budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) zasilanie w gaz z projektowanej sieci gazowej,

b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,

c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,

b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,

c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit. d,

d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska;

8) w zakresie telekomunikacji - obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;

9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 13.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości 20% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 14.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi realizowane w budynku o przeznaczeniu podstawowym zgodnie z przepisami odrębnymi lub wolnostojące, stanowiące

maksymalnie 30% powierzchni zabudowy;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,

d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: do 10,0 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych: do 6,0 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych:

- budynków mieszkalnych i usługowych: dachy

wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°,

**- budynków gospodarczych i garażowych:
dachy płaskie, jednospadowe lub
wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;**

**4) w zakresie warunków scalania i podziału
nieruchomości:**

**a) powierzchnię działki nie mniejszą niż
1000 m²,**

**b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż
20,0 m;**

**5) powierzchnię nowo wydzielonej działki
budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;**

**6) w zakresie obsługi komunikacyjnej -
obsługa zgodnie z rysunkiem planu.**

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi

Gminy Ciechanów.

§ 16.

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

**Przewodniczący Rady
Gminy**

Eugeniusz Olszewski
