

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,**

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

**5) powierzchnię nowo wydzielonej działki  
budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;**

**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**

---