

**Uchwała Nr XXIX/173/21 Rady Gminy
Ciechanów z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego fragmentu wsi Gumowo,
gmina Ciechanów**

**Uchwała Nr XXIX/173/21
Rady Gminy Ciechanów
z dnia 31 marca 2021 r.**

**w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego fragmentu
wsi Gumowo, 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 III/20/18 Rady
Gminy Ciechanów z dnia 28 grudnia 2018 r.
w sprawie przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego fragmentu wsi Gumowo,**

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 Gumowo, 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) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;

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

6) 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 najwyższej 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 1PU - teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług;

6) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

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.

§ 7.

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

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii

przemysłowej;

3) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska, zgodnie z 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) wysokość zabudowy do 45,0 m;

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

a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:

- dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - minimum 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych,

- dla usług - minimum 3 miejsca do parkowania 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.

§ 10.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, o szerokości po 7,5 m w obie strony od osi linii, oznaczonym na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 11.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dopuszczenie obsługi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PU z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 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, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych ujęć wody dla celów technologicznych,

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

d) 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 projektowanej sieci kanalizacyjnej,

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

c) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,

lokalnych 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, zbiorniki retencyjno-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 istniejącej i 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 przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,

c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,

d) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak ogniwa

**fotowoltaiczne, turbiny parowe, pompy ciepła,
z zastrzeżeniem lit. e,**

**e) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych
i biogazowni;**

**7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło -
ogrzewanie budynków z indywidualnych
źródeł ciepła;**

**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 1PU.**

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 14.

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

1) przeznaczenie - obiekty produkcyjne, składy, magazyny, usługi;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,

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

e) ukształtowanie połaci dachowych: dachy

płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 25°;

3) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m²,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25,0 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²;

6) w zakresie obsługi komunikacyjnej - obsługa z drogi gminnej, przylegającej do obszaru objętego planem.

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
