

**Uchwała Nr XXIX/174/21 Rady Gminy
Ciechanów z dnia 31 marca 2021 r. w sprawie
uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego:
południowej części wsi Gąski, północnej części
wsi Pęczcin, Rutki-Marszewice, wschodniej
części wsi Rutki-Głow**

**Uchwała Nr XXIX/174/21
Rady Gminy Ciechanów
z dnia 31 marca 2021 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego:
południowej części wsi Gąski, północnej części
wsi Pęczcin, Rutki-Marszewice, wschodniej
części wsi Rutki-Głowice, północnej części wsi
Ujazdówek**

**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, 1378)
oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca
2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293,**

z późn. zm.[\[1\]](#))), w związku z Uchwałą Nr XXXVII/219/18 Rady Gminy Ciechanów z dnia 11 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gąski, Pęczcin, Rutki-Marszewice, Rutki-Głowice, Ujazdówek, zmienionej Uchwałą Nr XXVII/163/21 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 stycznia 2021 r., po stwierdzeniu nienaruszania przez plan ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechanów, zatwierdzonego Uchwałą Nr VI/40/2019 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 marca 2019 r., uchwala się co następuje:

**Dział I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: południowej części wsi Gąski, północnej części wsi Pęczcin, Rutki-Marszewice, wschodniej części wsi Rutki-Głowice, północnej części wsi

Ujazdówek, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszarów objętych planem oznaczone zostały na rysunku planu.

§ 2.

Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3,

4) dane przestrzenne obejmujące lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu

w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3.

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole literowo-cyfrowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;

5) obiekty i obszary chronione planem:

a) pomnik przyrody,

b) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków,

c) obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków,

d) granica obszaru wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków;

5) granice stref ochronnych lub uciążliwości:

a) granica strefy technicznej od sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV,

b) granica strefy kontrolowanej od gazociągów wysokiego ciśnienia;

6) wymiarowanie podane w metrach;

2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu wskazują obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) granica Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

2) informacja o położeniu granicach GZWP nr 215 Subniecka Warszawska;

3) lasy ochronne miast.

3. Pozostałe niewymienione w ust. 1 i 2 oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 4.

Ze względu na brak przedmiotu ustaleń w granicach obszaru planu, nie ustala się:

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak określenia ww. przestrzeni w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechanów, w granicach obszarów objętych planem;

3) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów

szczególnego zagrożenia powodzą, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

7) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

11) granic terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 5.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) terenie - należy przez to rozumieć teren wyznaczony planem, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowo-cyfrowym, dla którego

obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;

2) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu określonego symbolem terenu funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki w granicach tego terenu wynosi minimum 60% wraz z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną niezbędną do właściwej obsługi zagospodarowania terenu;

4) przeznaczeniu uzupełniającym terenu- należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, wzbogacające lub uzupełniające przeznaczenie podstawowe i mogące z nim harmonijnie współistnieć, dopuszczone na warunkach określonych planem;

5) usługach - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie

bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;

6) usługach rzemieślniczych - należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością gospodarczą z zakresu rzemiosła w rozumieniu przepisów ustawy o rzemiośle;

7) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi o charakterze ogólnospołecznym realizujące cele publiczne, w szczególności usługi: oświaty, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku, społeczno-kulturalne, administracji publicznej, siedziby organizacji społeczno-politycznych i religijnych, inne;

8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz określoną ustaleniem w tekście niniejszej uchwały, przed którą nie wolno lokalizować nowo realizowanych obiektów budowlanych, w szczególności budynków, z zastrzeżeniem, iż nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:

a) okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej

niż 0,5 m oraz balkonów, zadaszeń, schodów, ganków, wykuszy i loggii wysuniętych nie więcej niż 1,0 m,

b) kondygnacji i części podziemnych budynku wysuniętych nie więcej niż 1,0 m,

c) instalacji i urządzeń technicznych stanowiących o całości techniczno-użytkowej budynku,

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

9) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną zdefiniowaną w przepisach wykonawczych do ustawy Prawo Budowlane;

10) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zieleni wysokiej lub wielowarstwowej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich,

11) wysokości zabudowy- należy przez to

rozumieć:

a) w odniesieniu do obiektów budowlanych niebędących budynkami - wysokość liczoną od poziomu urządzonego terenu do najwyżej położonego punktu, krawędzi lub płaszczyzny obiektu budowlanego niebędącego budynkiem,

b) w odniesieniu do budynków - zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dział II. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1. Przeznaczenie terenów

§ 6.

Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów, zgodnie z załącznikiem graficznym:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem MN;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - oznaczone

symbolem MN/U;

3) tereny zabudowy usługowej - oznaczone symbolem U;

4) tereny usług publicznych - oznaczone symbolem UP;

5) tereny usług z dopuszczeniem usług mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - oznaczone symbolem U-UU;

6) tereny lasów - oznaczone symbolem ZL;

7) tereny dolesień - oznaczone symbolem ZLn;

8) tereny łąk i pastwisk - oznaczone symbolem Zł;

9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych - oznaczone symbolem WS;

10) tereny zabudowy zagrodowej - oznaczone symbolem RM;

11) tereny urządzeń produkcji i obsługi rolnictwa - oznaczone symbolem RU;

12) tereny rolnicze - oznaczone symbolem R;

13) tereny dróg dojazdowych do gruntów rolnych - oznaczone symbolem KDr;

14) tereny rowów melioracyjnych - oznaczone symbolem Wr;

15) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej - oznaczone symbolem KDL;

16) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej - oznaczone symbolem KDD;

17) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone symbolem KDW;

18) tereny ciągów pieszo - jezdnych - oznaczone symbolem KXJ.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

§ 7.

Ustala się stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie

nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° włącznie, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, płaskich o spadkach w granicach od 2° do 15°.

§ 8.

Na elewacjach budynków obowiązuje stosowanie niskiej intensywności zabarwienia z dopuszczeniem stosowania następujących materiałów o wysokiej intensywności zabarwienia: cegły, naturalnych (ceramicznych) okładzin elewacyjnych oraz kamienia i drewna.

§ 9.

1. Określa się zasady lokalizacji obiektów budowlanych poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości co najmniej:

1) 8 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy drogi lokalnej oznaczoną symbolem przeznaczenia KDL lub drogą lokalną położoną poza obszarem planu i oznaczoną informacyjnie symbolem [KDL],

z zastrzeżeniem ust. 2;

2) 5 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy drogi dojazdowej oznaczoną symbolem przeznaczenia KDD, z zastrzeżeniem ust. 2;

3) 5 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem przeznaczenia KDW lub położoną poza obszarem planu i oznaczoną informacyjnie symbolem [KDW], z zastrzeżeniem ust. 2;

4) 5 m od linii rozgraniczającej z ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym symbolem przeznaczenia KXJ, z zastrzeżeniem ust. 2;

5) 12 m od linii rozgraniczającej z terenem lasów oznaczonym symbolem przeznaczenia ZL lub z terenami leśnymi położonymi poza obszarem planu i oznaczonym informacyjnie symbolem [ZL], z zastrzeżeniem ust. 2;

6) 5 m od linii rozgraniczającej z terenem rowów melioracyjnych oznaczonym symbolem przeznaczenia Wr, z zastrzeżeniem ust. 2;

7) 10 m od linii rozgraniczające z terenem wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolem przeznaczenia WS, z zastrzeżeniem ust.2.

2. Dopuszcza się zachowanie, remont, przebudowę oraz nadbudowę istniejącego budynku usytuowanego niezgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi, natomiast zakazuje się jego rozbudowy przed wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy.

3. Dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od niej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 24 pkt 1 oraz z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczą:

- 1) wydzieleń w celach realizacji urządzeń infrastruktury technicznej,**
- 2) wydzieleń terenu pod drogi wewnętrzne lub drogi publiczne oraz ich poszerzenia,**
- 3) wydzieleń terenu pod dojścia i dojazdy,**
- 4) powiększenia sąsiedniej działki lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka będzie wydzielona - będzie miała po podziale minimalną powierzchnię zgodną z ustaleniami § 24 pkt 1.**

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11.

Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko

w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 12.

Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: ZL, ZLn, ZŁ, WS oraz Wr.

§ 13.

Zakaz lokalizowania zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 14.

Wskazuje się przyporządkowanie terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych:

1) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia MN oraz MN/U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

3) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia: UP - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 15.

1. Ustala się strefy techniczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu znamionowym 110 kV o szerokości liczonej w obie strony w poziomie od skrajnych przewodów linii napowietrznej 30 m (po 15 m w obie strony od osi linii).

2. W granicach strefy technicznej, o której mowa w ust. 1 zakazuje się wprowadzania zadrzewień i nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 16.

Dla terenów zmeliorowanych ustala się:

1) obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci melioracyjnej,

2) wzdłuż rowów melioracyjnych należy zachować nieogrodzony pas ochronny wolny od zainwestowania i zieleni wysokiej, o minimalnej szerokości 1,5 m od zewnętrznej krawędzi rowu, umożliwiając jego konserwację,

3) w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci melioracyjnej w sposób zapewniający jej prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,

4) dopuszcza się przykrycie lub zarurowanie rowów a także zmianę przebiegu odcinków rowów nie wyznaczonych liniami rozgramiającymi na rysunku planu, pod warunkiem, że nie pogorszy to stosunków

gruntowo-wodnych; w przypadku zniszczenia urządzeń melioracyjnych należy je odtworzyć lub przebudować.

§ 17.

Dopuszcza się prowadzenie prac związanych z regulacją wód (odbudowa, przebudowa, modernizacja) i utrzymaniem (eksploatacja, konserwacja, remont) cieków oraz obiektów i urządzeń wodnych, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

§ 18.

Obszar objęty planem położony jest w granicach GZWP nr 215 Subniecka Warszawska - - obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 19.

Na terenie oznaczonym symbolem terenu ZL/8 zlokalizowany jest obiekt objęty ochroną w formie pomnika przyrody, dla którego

obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 20.

Plan wskazuje granicę Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 21.

Wskazuje się strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200, o maksymalnej szerokości 30 m (15 m w obie strony od osi linii), której zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne.

§ 22.

Wskazuje się strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400, o maksymalnej szerokości 32,5 m (16,25 m w obie strony od osi linii), której zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 23.

1. Plan wskazuje, oznaczone na rysunku planu, obiekty i obszary wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:

1) dom - Rutki Marszewice 1;

2) dom - Rutki Marszewice 2;

3) dom - Rutki Głowice 15;

4) dworek - Ujazdówek 28;

5) dworek z parkiem - Ujazdówek 28.

2. Plan wskazuje, oznaczone na rysunku planu, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

1) dom - Rutki-Marszewice 3;

2) dawny spichlerz z piwnicą - Ujazdówek 30.

3. Dla obiektów wskazanych w ust. 1 i 2 obowiązuje:

1) nakaz zachowania historycznej formy obiektu, z zastrzeżeniem pkt. 2 i 3;

2) dostosowanie współczesnej funkcji obiektu do wartości zabytkowych, z zastrzeżeniem pkt. 3;

3) dopuszczenie rozbiórki obiektu w przypadku jego złego stanu technicznego, po wykonaniu pełnej dokumentacji architektonicznej obiektu i przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 24.

Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki:

**a) na terenach oznaczonych symbolem
przeznaczenia MN:**

**- 1000 m² - w przypadku realizacji zabudowy
wolnostojącej,**

**- 750 m² - w przypadku realizacji zabudowy
bliźniaczej,**

**b) na terenach oznaczonych symbolem
przeznaczenia MN/U - 1000 m²,**

**c) na terenach oznaczonych symbolem
przeznaczenia RM - 1500 m²,**

**d) na terenach oznaczonych symbolem
przeznaczenia RU - 3500 m²,**

**e) na terenach oznaczonych symbolem
przeznaczenia U - 2000 m²,**

**f) na terenach oznaczonych symbolem
przeznaczenia: UP - 1200 m²,**

**g) na terenach oznaczonych symbolem
przeznaczenia U-UU - 1200 m²;**

2) minimalny front działki:

**a) na terenach oznaczonych symbolem
przeznaczenia MN:**

**- 18 m w przypadku realizacji zabudowy
wolnostojącej,**

**- 16 m w przypadku realizacji zabudowy
bliźniaczej,**

**b) na terenach oznaczonych symbolem
przeznaczenia MN/U - 18m,**

**c) na terenach oznaczonych symbolami
przeznaczenia RM - 18 m,**

**d) na terenach oznaczonych symbolem
przeznaczenia RU - 25 m,**

**e) na terenach oznaczonych symbolem
przeznaczenia U - 25 m,**

f) na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia: UP - 18 m,

g) na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia U-UU - 25 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70o do 110o.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 25.

1. Ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym poprzez:

1) drogi oznaczone symbolami przeznaczenia: KDL, w tym położone poza obszarem planu i oznaczone informacyjnie symbolem [KDL] oraz KDD - stanowiącymi publiczny układ

komunikacyjny;

2) drogi oznaczone symbolem przeznaczenia KDW, w tym położone poza obszarem planu i oznaczone informacyjnie symbolem [KDW] stanowiące drogi wewnętrzne;

3) ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem przeznaczenia KXJ stanowiące ogólnodostępny układ komunikacyjny.

2. Ustala się obsługę terenów funkcjonalnych w zakresie komunikacji poprzez przyległe drogi publiczne klasy drogi lokalnej lub dojazdowej lub poprzez przyległe drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26.

1. Ustala się zasady obsługi parkingowej:

1) stanowiska postojowe dla samochodów osobowych użytkowników stałych

i przebywających okresowo należy realizować, wraz z budową, przebudową, rozbudową lub nadbudową albo zmianą funkcji obiektów budowlanych, na terenie działki własnej lub zespołu działek do których posiada się tytuł prawny;

2) miejsca do parkowania należy realizować w liczbie wynikającej z następujących wskaźników, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc postojowych w garażu:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej realizowanej w ramach zabudowy zagrodowej - min. 2 miejsca postojowe/mieszkanie,

b) dla agroturystyki - min. 3 miejsca postojowe / 10 miejsc noclegowych,

c) dla usług innych niż wymienione w lit. d i e - min. 3 miejsca postojowe/100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² min. 2 miejsca postojowe,

d) dla handlu - min. 3 miejsca postojowe/100 m²

powierzchni sprzedażowej,

e) dla usług publicznych - min. 3 miejsca postojowe/10 zatrudnionych,

f) dla produkcji i obsługi rolnictwa i usług mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko- min. 2 miejsca postojowe/10 zatrudnionych, przy czym nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 obiekt,

g) dla magazynów i składów - min. 3 miejsca postojowe/10 zatrudnionych, przy czym nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 1 obiekt.

2. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27.

Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych jednokierunkowych lub dwukierunkowych oraz ścieżek, z których korzystać mogą również piesi, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 28.

1. Ustala się utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich rozbudowy i przebudowy.

2. Ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną poprzez: istniejące, rozbudowywane, przebudowywane i nowo realizowane sieci i obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu.

§ 29.

1. Urządzenia infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia: KDL

**oraz KDD - wskazanymi na rysunku planu,
przy spełnieniu warunków określonych
w przepisach odrębnych, z zachowaniem min.
średnicy przewodów sieci infrastruktury
technicznej:**

1) dn. 80 dla wodociągów;

**2) dn. 150 dla kolektorów kanalizacji
sanitarnej;**

**3) dn. 150 dla kolektorów kanalizacji
deszczowej;**

4) dn. 25 dla gazociągów;

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych lub inne tereny publiczne, dopuszcza się ich budowę na terenach przeznaczonych na inne cele, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia ZL, ZLn oraz gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej położonych w granicach terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia R i ZŁ.

§ 30.

Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie obszaru planu w wodę: z istniejącej, modernizowanej i rozbudowywanej oraz nowo budowanej sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia wód podziemnych położonego poza obszarem objętym planem, z zastrzeżeniem pkt. 2;

2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z istniejących studni w granicach działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 31.

Ustala się zasady odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych:

1) odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków, położonej poza obszarem planu lub oczyszczanie ścieków w oczyszczalniach przydomowych, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się:

a) realizację zbiorników bezodpływowych na nieczystości i okresowe wywożenie ścieków samochodami asenizacyjnymi do oczyszczalni ścieków, do czasu budowy sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej,

b) budowę przydomowych oczyszczalni

ścieków, z zastrzeżeniem wykluczenia możliwości stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach z płytkim występowaniem wód gruntowych;;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych, do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, do rowów przydrożnych lub zbiorników rozsączająco-retencyjnych, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dopuszcza się odwodnienie powierzchniowe dróg;

5) dla pozostałych terenów, innych niż określone w pkt 3, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania - odprowadzanie ich do gruntu lub na powierzchnie gruntu, w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7;

6) dopuszcza się realizację rowów otwartych i zbiorników retencyjno-infiltracyjnych jako odbiorników wód opadowych i roztopowych;

7) nakaz kształtowania powierzchni działek

w sposób zabezpieczający przed sphywem wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich.

§ 32.

Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną w oparciu o: istniejącą, modernizowaną i rozbudowywaną oraz nowobudowaną sieć elektroenergetyczną;

2) zachowanie lokalizacji istniejących stacji transformatorowych 15/0,4kV;

3) dopuszczenie realizacji sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wnetrzowym, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,

4) dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii

z zastrzeżeniem zakazu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

§ 33.

Ustala się zasady zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz:

1) ogrzewanie budynków w oparciu o indywidualne, grupowe i lokalne systemy wykorzystujące: paliwa płynne, energię elektryczną, gaz bezprzewodowy, paliwa stałe lub inne źródła energii, w tym odnawialne źródła energii z zastrzeżeniem pkt 3, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) sukcesywne zastępowanie paliw stałych w kotłowniach i paleniskach indywidualnych proekologicznymi systemami ogrzewania;

3) dopuszcza się prowadzenie w obszarze planu sieci gazowych niskiego ciśnienia; zakazuje się lokalizacji biogazowni, w tym biometanowni oraz sieci i urządzeń na ich potrzeby.

§ 34.

Ustala się zasady gospodarki odpadami - gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem gospodarowania odpadami przyjętym w przepisach odrębnych.

§ 35.

Ustala się zasady zaopatrzenia w infrastrukturę telekomunikacyjną:

1) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę oraz budowę nowych sieci i obiektów;

2) dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących masztów antenowych i wolnostojących wież antenowych, z wykluczeniem konstrukcji

kratowych;

3) nakaz wkomponowania urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej oraz dostosowanie ich do architektury i skali obiektów, na których lub w sąsiedztwie których będą lokalizowane.

Rozdział 8.

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego

§ 36.

1. Ustala się, że tereny dróg publicznych oznaczone symbolami przeznaczenia KDL oraz KDD stanowią inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w granicach ograniczonych liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu.

2. Ustala się, że tereny: dróg publicznych oznaczone symbolami przeznaczenia KDL oraz KDD, ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolem przeznaczenia KXJ, oraz usług publicznych oznaczone symbolem przeznaczenia UP - stanowią inwestycje celu

publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach ograniczonych liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 37.

Do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z warunkami określonymi w ustaleniach planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenów.

Rozdział 10.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości

§ 38.

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% dla terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MN/U), zabudowy usługowej (U) oraz usług z dopuszczeniem usług mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (U-UU);**
- 2) 15% dla pozostałych terenów w obszarze planu.**

Dział III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§ 39.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu MN/1 - MN/35 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;**
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona;**
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,**
-

w tym zakaz zabudowy:

a) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) w budynkach mieszkaniowych dopuszcza się realizację usług, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

c) dopuszcza się realizację wolnostojących garaży i budynków gospodarczych;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkaniowych - 12 m,

- budynków gospodarczych, garaży - 7 m,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:

- budynków mieszkaniowych - 3,

- pozostałych budynków - 1,

c) maksymalna intensywność zabudowy - 0,4,

d) minimalna intensywność zabudowy - 0,1,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,

**f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna
- 60%,**

**g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie
z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w §
9 ust 1,**

**h) geometria dachu - zgodnie z ustaleniami
zawartymi w § 7;**

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

**a) z przyległej drogi publicznej klasy drogi
lokalnej oznaczonej symbolem KDL/1 oraz
położonej poza obszarem planu i oznaczonej
informacyjnie symbolem [KDL],**

b) z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolami KDD/2 - KDD/4, KDD/7, KDD/9 - KDD/13,

c) z przyległych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW/1 i KDW/2,

d) z przyległych ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami KXJ/2 - KXJ/6, KXJ/13, KXJ/18 - KXJ/23, KXJ/26, KXJ/27 i KXJ/29.

§ 40.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu MN/U/1 - MN/U/4 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzone;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dopuszcza się realizację na jednej działce budowlanej:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej i zabudowy usługowej wolnostojącej lub zabudowy usługowej przybudowanej do budynków mieszkaniowych,

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej realizowanej bez zabudowy usługowej,

b) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług handlu detalicznego i hurtowego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (hotele, motele, pensjonaty), poligrafii oraz usług

rzemieślniczych i ogrodniczych,

c) w budynkach mieszkaniowych dopuszcza się realizację lokalu usługowego o profilu zgodnym z określonym w lit. b, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

g) dopuszcza się maksymalnie 40% udział zabudowy usługowej w powierzchni całkowitej wszystkich obiektów na działce budowlanej,

h) dopuszcza się realizację wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkaniowych i usługowych - 12 m,

- budynków gospodarczych, garaży oraz obiektów małej architektury - 9 m,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:

- budynków mieszkaniowych i usługowych - 3,

- pozostałych budynków - 1,

c) maksymalna intensywność zabudowy - 0,6,

d) minimalna intensywność zabudowy - 0,2,

**e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%
powierzchni działki budowlanej,**

**f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna
- 40% powierzchni działki budowlanej,**

**g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie
z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w §
9 ust 1,**

**h) geometria dachu - zgodnie z ustaleniami
zawartymi w § 7;**

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolami KDD/1, KDD/4 i KDD/10,

b) z przyległego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KXJ/28.

§ 41.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu U/1 i U/2 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) lokale mieszkaniowe w budynkach usługowych,

b) zieleni urządzona;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług handlu

detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (hotele, motele, pensjonaty), poligrafii oraz usług rzemieślniczych,

b) dopuszcza się przeznaczanie części budynków usługowych na cele lokali mieszkaniowych przeznaczonych na potrzeby własne prowadzącego działalność usługową oraz mieszkań służbowych, pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa lokali mieszkaniowych nie przekroczy - 20% powierzchni użytkowej budynków usługowych,

c) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków usługowych - 12 m,

- budynków gospodarczych i garaży- 7 m,

**b) maksymalna ilość kondygnacji
nadziemnych:**

- budynków usługowych - 3,

- pozostałych budynków - 1,

c) maksymalna intensywność zabudowy - 0,6,

d) minimalna intensywność zabudowy - 0,2,

**e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60%
powierzchni działki budowlanej,**

**f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna
- 30% powierzchni działki budowlanej,**

**g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie
z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w §
9 ust 1,**

**h) geometria dachu - zgodnie z ustaleniami
zawartymi w § 7;**

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) z przyległej drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL/1,

b) z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolami KDD/4 i KDD/11,

c) z przyległego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KXJ/2.

§ 42.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu UP/1 i UP/2 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - usługi publiczne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa usługowa,

b) lokale mieszkaniowe lokalizowane w budynkach usługowych,

c) place zabaw dla dzieci, boiska sportowe,

zieleni urządzona;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług handlu detalicznego i hurtowego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (hotele, motele, pensjonaty) oraz poligrafii,

b) dopuszcza się przeznaczanie części budynków usługowych na cele lokali mieszkaniowych przeznaczonych na potrzeby własne prowadzącego działalność usługową oraz mieszkań służbowych, pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa lokali mieszkaniowych nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej budynków usługowych,

c) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków usług publicznych - 20 m,

- budynków usługowych innych niż określone w tiret 1 - 12 m,

- budynków gospodarczych, garaży oraz obiektów małej architektury - 7 m,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:

- budynków usług publicznych - 5,

- budynków usługowych innych niż określone w tiret 1 - 3, w tym poddasze,

- pozostałych budynków - 1,

c) maksymalna intensywność zabudowy - 1,5,

d) minimalna intensywność zabudowy - 0,1,

**e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%
powierzchni działki budowlanej,**

**f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna
- 30% powierzchni działki budowlanej,**

**g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie
z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w §
9 ust 1,**

**h) geometria dachu - zgodnie z ustaleniami
zawartymi w § 7;**

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

**a) z przyległych dróg publicznych klasy drogi
dojazdowej oznaczonych symbolami KDD/4,
KDD/10 i KDD/11.**

§ 43.

**Dla terenu oznaczonego na rysunku planu
symbolem U-UU/1 ustala się:**

**1) przeznaczenie terenu - tereny usług
z dopuszczeniem usług mogących potencjalnie**

znacząco oddziaływać na środowisko;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń izolacyjna i urządzona;

3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszczalne obiekty towarzyszące, w tym zabudowa biurowa, socjalna, itp.,

b) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 40%,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - 15%,

e) maksymalna intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej - 0.6,

f) minimalna intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej - 0.2,

g) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15 do 40° włącznie z dopuszczeniem dachów

jednospadowych płaskich tj. o spadkach w granicach 2-15° włącznie, w tym dachów jednospadowych oraz zastosowań w konstrukcji dachów przekryć łukowych itp.,

h) zagospodarowanie terenu zielenią ozdobną;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji: z przyległej drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD/10.

§ 44.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu ZL/1 - ZL/27, ZL/29 - ZL/49 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - lasy;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - dopuszcza się prowadzenie dróg leśnych i melioracji oraz wykorzystanie terenu pod parkingi leśne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji - przez przyległe tereny funkcjonalne w ramach

tej samej działki ewidencyjnej lub po ustaleniu służebności przejazdu.

§ 45.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenów ZLn/1 - ZLn/2 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny dolesień;

2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem jak lit. b,

b) dopuszczenie prowadzenia melioracji oraz utwardzonych dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji - z przyległych dróg położonych poza obszarem planu.

§ 46.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu ZŁ1 - ZŁ/43 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny łąk i pastwisk;

2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem jak lit. b i c,

b) dopuszczenie lokalizacji stawów i zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszczenie prowadzenia utwardzonych dróg dojazdowych do gruntów rolnych i melioracji;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji - przez przyległe tereny funkcjonalne w ramach tej samej działki ewidencyjnej lub po ustaleniu służebności przejazdu.

§ 47.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu WS/1 - WS/2 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi,

b) zakaz zabudowy, za wyjątkiem sieci i urządzeń dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych;

§ 48.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu RM/1 - RM/27 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie uzupełniające - zieleńwiejska;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży,

b) dopuszcza się realizację urządzeń i budowli rolniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkaniowych i inwentarskich dla terenów oznaczonych symbolami terenu - 12 m,

- **budynków gospodarczych, garaży - 9 m,**
- **obiektów dopuszczonych w pkt. 3 lit. b - 12 m,**

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- **budynków mieszkaniowych - 3,**
- **pozostałych obiektów - 2,**

c) maksymalna intensywność zabudowy - 0,6,

d) minimalna intensywność zabudowy - 0,1,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 9 ust 1,

h) geometria dachu - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) z przyległej drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL/1,

b) z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolami KDD/2, KDD/4, KDD/6, KDD/7, KDD/9, KDD/10, KDD/13,

c) z przyległych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW/1 i KDW/2,

d) z przyległych ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami KXJ/1, KXJ/7 - KXJ/18, KXJ/24, KXJ/25, KXJ/29, KXJ/30,

e) z przyległych dróg dojazdowych do gruntów rolnych oznaczonych symbolami KDr/2, KDr/4, KDr/6.

§ 49.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RU/1 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny roślinnej produkcji rolniczej i obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych,

2) funkcja uzupełniająca:

a) zieleń wiejska,

b) zabudowa służąca obsłudze funkcji podstawowej;

3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszczalne obiekty towarzyszące, w tym szklarnie, wiaty, itp.,

b) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 40%,

d) minimalna powierzchnia biologicznie

czynna na działce budowlanej - 80%,

**e) maksymalna intensywności zabudowy
w obrębie działki budowlanej - 0,35,**

**f) minimalna intensywności zabudowy
w obrębie działki budowlanej - 0.01,**

**g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie
z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w §
9 ust 1,**

**h) geometria dachu - zgodnie z ustaleniami
zawartymi w § 7;**

**4) zasady obsługi w zakresie komunikacji -
z przyległej drogi dojazdowej do gruntów
rolnych oznaczonej symbolem KDr/5.**

§ 50.

**Dla terenów oznaczonych na rysunku planu
symbolami terenu R/1 - R/34, R/36 - R/45
ustala się:**

**1) przeznaczenie podstawowe - tereny
rolnicze;**

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) ustala się przeznaczenie terenów na funkcję rolnicze, w tym pola uprawne, łąki i pastwiska oraz sady,

b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o ile są one związane z prowadzeniem gospodarki rolnej lub są niezbędne do funkcjonowania lokalnych i ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 29 ust. 2 oraz § 33 ust. 3,

c) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych do gruntów rolnych i melioracji,

3) . zasady obsługi w zakresie komunikacji - z przyległych dróg

§ 51.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu Wr/1 - Wr/22 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - rowy melioracyjne;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi,

b) zakaz zabudowy za wyjątkiem sieci i urządzeń dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych,

c) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci melioracyjnej w sposób zapewniający jej prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,

§ 52.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu KDr/1 - KDr/6 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - droga dojazdowa do gruntów rolnych i jej poszerzenia;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej,

b) dopuszcza się realizację zieleni izolacyjnej i ozdobnej,

c) szerokość drogi w liniach rozgraniczających nieregularna od 1,91 m do 14,84 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 53.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu KDL/1 - KDL/2 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy drogi lokalnej i jej poszerzenia;

2) przeznaczenie uzupełniające -

infrastruktura techniczna nie związana z drogą;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - szerokość w liniach rozgraniczających dróg i ich poszerzeń oznaczonych symbolem terenu:

- KDL/1 - nieregularna od 12,12 m do 14,46 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- KDL/2 - nieregularna od 0,50 m do 1,57 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 54.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu KDD/1 - KDD/13 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy drogi dojazdowej i jej poszerzenia;

2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna nie związana z drogą;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - szerokość w liniach rozgraniczających dróg i ich poszerzeń oznaczonych symbolem terenu:

- KDD/1 - nieregularna od 1,55 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,**
 - KDD/2 - nieregularna od 4,11 m do 12,11 m, zgodnie z rysunkiem planu,**
 - KDD/3 - nieregularna od 11,55 m do 11,94 m, zgodnie z rysunkiem planu,**
 - KDD/4 - nieregularna od 12,55 m do 14,32 m, zgodnie z rysunkiem planu,**
 - KDD/5 - nieregularna od 1,07 m do 4,50 m, zgodnie z rysunkiem planu,**
 - KDD/6 - nieregularna od 0,95 m do 4,12 m, zgodnie z rysunkiem planu,**
 - KDD/7 - nieregularna od 1,16 m do 4,63 m, zgodnie z rysunkiem planu,**
-

- **KDD/8 - nieregularna od 0,72 m do 4,70 m, zgodnie z rysunkiem planu,**
- **KDD/9 - 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,**
- **KDD/10 - nieregularna od 4,33 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,**
- **KDD/11 - nieregularna od 3,92 m do 12,32 m, zgodnie z rysunkiem planu,**
- **KDD/12 - nieregularna od 7,31 m do 9,53 m, zgodne z rysunkiem planu,**
- **KDD/13 - nieregularna od 7,52 m do 10,0 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.**

§ 55.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu KDW/1 - KDW/2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga wewnętrzna i jej poszerzenia;**
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna nie związana**
-

z drogą;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w pasie drogowym,

b) dopuszcza się realizację elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,

c) szerokość w liniach rozgraniczających dróg i ich poszerzeń oznaczonych symbolem terenu:

- KDW/1 - nieregularna od 8,00 m do 8,46 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- KDW/2 - nieregularna od 3,47 m do 8,00 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 56.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu KXJ/1 - KXJ/23, KXJ/25 -

KXJ/30 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - ciąg pieszo - jezdny;

2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna nie związana z drogą;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dopuszcza się realizację ciągów przeznaczonych do ruchu kołowego i pieszego bez konieczności wydzielenia jezdni i chodników,

b) szerokość w liniach rozgraniczających ciągów oznaczonych symbolem terenu:

- KXJ/1 - 6,0 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- **KXJ/2 - 6,0 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,**
 - **KXJ/3 - 6,0 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,**
 - **KXJ/4 - nieregularna od 10,0 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,**
 - **KXJ/5 - nieregularna od 10,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,**
 - **KXJ/6 - 6,0 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,**
 - **KXJ/7 - 6,0 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,**
 - **KXJ/8 - 6,0 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,**
 - **KXJ/9 - 6,0 m, z zakończeniem placem do**
-

zawracania o promieniu 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- KXJ/10 - nieregularna od 1,91 m do 6,0 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- KXJ/11 - 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- KXJ/12 - nieregularna od 4,51 m do 6,0 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- KXJ/13 - 6,0 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- KXJ/14 - 6,0 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- KXJ/15 - 6,0 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- **KXJ/16 - 6,0 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,**
 - **KXJ/17 - 6,0 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,**
 - **KXJ/18 - 6,0 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,**
 - **KXJ/19 - 6,0 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,**
 - **KXJ /20 - nieregularna od 8,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,**
 - **KXJ/21 - nieregularna od 3,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,**
 - **KXJ/22 - 6,0 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,**
 - **KXJ/23 - 6,0 m, z zakończeniem placem do**
-

zawracania o promieniu 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- KXJ/25 - 12,01 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- KXJ/26 - 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- KXJ/27 - 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- KXJ/28 - 6,0 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- KXJ/29 - 6,0 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- KXJ/30 - nieregularna od 5,55 m do 6,18 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Dział IV.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 57.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciechanów.

§ 58.

Uchwała podlega umieszczeniu na stronie internetowej Urzędu Gminy Ciechanów.

§ 59.

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

**Przewodniczący Rady
Gminy**

Eugeniusz Olszewski

[\[1\]](#)) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2020 r. poz. 1086, 471, 782, 1378 i z 2021 r. poz. 11.
