

UCHWAŁA NR

RADY GMINY CIECHANÓW

z dnia

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., uchwała się co następuje:

DZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.1. Uchwała 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.

§ 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;

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.

- 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 powodzią, 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 urzędzonego terenu do najwyższej 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 rozgraniczającej 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 linią 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. Ustala 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, umożliwiający 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 zarowanie 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.

§ 17. Dopuszcza się prowadzenie prac związanych z regulacją wód (odbudowa, 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 70° do 110°.

Rozdział 5

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 6

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 spływem 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 wnątrzymym, 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, 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.

§ 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 7

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 8

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 9

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 SZCZEGÓLNE 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 urządzona;
- 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) zieleń 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, zieleń urządzone;
- 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 doleśień;
- 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.

etap: Komisje Rady Gminy Ciecchanów przed uchwaleniem

- 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,

§ 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 - zieleń wiejska;
- 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,

etap: Komisje Rady Gminy Ciechanów przed uchwaleniem

- b) dopuszcza się realizację urządzeń i budowli rolniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się realizację obiektów 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,
 - d) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych do gruntów rolnych i melioracji,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
- a) maksymalna wysokość obiektów dopuszczonych w pkt. 2 lit. b – 5 m,
 - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych obiektów dopuszczonych w pkt. 2 lit. b - 1,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
 - 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;
- 4). 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 poszerzenia tych dróg;
- 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, zgodnie 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,

etap: Komisje Rady Gminy Ciechanów przed uchwaleniem

- 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 Ciechanów

RAM
Adamy
Ciechanów



ZAŁACZNIK NR 2

do

Uchwały Nr

Rady Gminy Ciechanów

z dnia

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

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.²), rozstrzyga się co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) zadania własne Gminy, z wyłączeniem zadań, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 2. Realizacja celów publicznych, na terenach nie będących własnością Gminy Ciechanów, wymaga przeprowadzenia postępowania wywłaszczeniowego, o którym mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami lub pozyskania terenów na realizację celów publicznych w innych formach prawnych (np. zakupu nieruchomości).

§ 3. 1. Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, pochodzą z budżetu oraz będą pozyskiwane w ramach strukturalnych funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami. Limity wydatków budżetowych oraz wieloletnie plany inwestycyjne są każdorazowo ujęte w budżecie Gminy, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie finansów publicznych.

2. Starania o pozyskanie środków strukturalnych funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych będą prowadzone samodzielnie przez Gminę.

3. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych Gminy, prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie Gminy, tak, aby zoptymalizować wydatki publiczne, np. koordynacja prac przy realizacji poszczególnych rodzajów uzbrojenia technicznego wraz z budową nawierzchni ulic.

4. Jako główne zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych Gminy, przyjmuje się uwzględnianie szeroko pojętego interesu publicznego mieszkańców oraz

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2020 r. poz. 1086, 471, 782, 1378 i z 2021 r. poz. 11.

etap: Komisje Rady Gminy Ciechanów przed uchwaleniem rachunku ekonomicznego uwzględniającego efektywność inwestycji, czyli wysokość nakładów przypadających na jednego mieszkańca korzystającego z wybudowanej infrastruktury.

§ 4. 1. Szacunkowe koszty realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy wyniosą 420 000 PLN.

2. Przewiduje się, że łączne koszty przygotowania nieruchomości w ww. zakresie na poszczególne cele, pochodzący będą z budżetu Gminy, wyliczone na podstawie indywidualnych ocen i wycen.

§ 5. W obszarze objętym planem przewiduje się również realizację dróg innych niż publiczne. Inwestycje te będą realizacją zamierzeń inwestora i w całości finansowane będą ze środków pozabudżetowych.

Przewodniczący
Rady Gminy Ciechanów

ZAŁACZNIK NR 3

do

Uchwały Nr

Rady Gminy Ciechanów

z dnia

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

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.³) Rada Gminy Ciechanów, rozstrzyga co następuje:

- § 1. Przyjmuje się w części uwagi o liczbach porządkowych nr 4 i nr 5 zgodnie z poniższą tabelą.
- § 2. Odrzuca się w części uwagi o liczbie porządkowej nr 4 i nr 5, zgodnie z poniższą tabelą.
- § 3. Odrzuca się w całości uwagi o liczbie porządkowej nr 1, nr 2, nr 3 i nr 6 zgodnie z poniższą tabelą.

³ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2020 r. poz. 1086, 471, 782, 1378 i z 2021 r. poz. 11.

----- Projekt -----
 etap: Komisje Rady Gminy Ciechanów przed uchwaleniem

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu mpzp dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ciechanów w sprawie rozpatrzenia uwag – załącznik do uchwały Nr R. Rady Gminy Ciechanów z dnia r.		Uwagi		
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona			
1.	21.07.2020	[dane osobowe objęte ochroną prawną]	Wniosek o zmianę przeznaczenia działki rolnej nr 45/6, podzielonej na działki o numerach: 45/5, 45/8 i 45/9, na działki budowlane. Działka 45/7 pozostaje jako las.	dz. nr. 45/6 (podzielona na działki 45/5, 45/8 i 45/9), 45/7 obręb geodezyjny Pęczcin	Działki ew. o nr. 45/5, 45/8, 45/9 oraz 45/7 obręb geodezyjny Pęczcin, gmina Ciechanów, położone są poza obszarem sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: południowej części wsi Gąski, północnej części wsi Pęczcin, Rutki-Marszewice, wschodniej części wsi Rutki-Głowice, północnej części wsi Ujazdówek sporządzanego na podstawie Uchwały Nr XXXVIII/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, Ujazdówek, zmienionej Uchwałą Nr XXVIII/163/21 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 stycznia 2021 r.	9	10	Uwaga nieuwzględniona	119	UWAGA NIEZASADNA. Działki ew. o nr. 45/5, 45/8, 45/9 oraz 45/7 obręb geodezyjny Pęczcin, gmina Ciechanów, położone są poza obszarem objętym sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego zakres terytorialny określa Uchwała Nr XXXVIII/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, Ujazdówek, zmienionej Uchwałą Nr XXVIII/163/21 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 stycznia 2021 r.
2.	17.07.2020	[dane osobowe objęte ochroną prawną]	Zwracam się z prośbą o naniesienie poprawek do planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Ujazdówek dla działek nr 181/1, 181/2, 182. Proszę o zmniejszenie linii zabudowy gospodarczo-rolnej i poszerzenie do linii budynków obszaru z możliwością budownictwa mieszkaino-usługowego. Zgodnie z wcześniejszym planem byłoby to poszerzenie obszaru z możliwością budownictwa mieszkalnego o niezbyt duży obszar.	dz. ew. nr 181/1, 181/2, 182 obręb Ujazdówek	KXJ - tereny ciągów pieszo - jezdnych RM - tereny zabudowy zagrodowej Wr - tereny rowów melioracyjnych ZL - tereny lasów ZL - tereny łąk i pastwisk Cała działka ew. nr 182 oraz południowa część działek ew. nr 181/1, 181/2, obręb Ujazdówek, gmina Ciechanów, położona jest poza obszarem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: południowej części wsi Gąski, północnej części wsi Pęczcin, Rutki-Marszewice, wschodniej części wsi Rutki-	-	-	Uwaga nieuwzględniona	-	UWAGA NIEZASADNA dla działki nr 182 oraz południowej części działek nr 181/1 i 181/2 obręb Ujazdówek Działka ew. nr 182 oraz południowa część działek ew. nr 181/1 i 181/2, obręb Ujazdówek gmina Ciechanów, położone są poza obszarem objętym sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego zakres terytorialny określa Uchwała Nr XXXVIII/219/18 Rady Gminy Ciechanów z dnia 11 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania

----- Projekt -----
 etap: Komisje Rady Gminy Ciechanów przed uchwaleniem

3.	14.07.2020	[dane osobowe objęte ochroną prawną]	1. Usytuowany ciąg pieszo-jedyny stanowiący dojazd do planowanego podziału na działki budowlane oznaczony na planie KXJ/28 obejmuje działkę nr 9, która jest własnością (...). Ponadto odległość posadowienia budynku na działce od drogi w projekcie planu określono jako 5m. Zgodnie z nowelizacją Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa w §12 ust. 1 w wyniku której przepis ten określa minimalną odległość budynku na działce budowlanej „od granicy działki budowlanej”. Jednocześnie w §12 rozporządzenia dodano ust. 10 stanowiący, że zachowanie odległości, o której mowa w ust. 1-9 (a więc zarówno odległości podstawowych wskazanych w ust. 1, jak i	Głowice, północnej części wsi Ujazdówek sporządzonego na podstawie Uchwały Nr XXXVIII/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 XXVIII/163/21 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 stycznia 2021 r.			<p>przeźrzanego wsi Gąski, Pęczcin, Rutki-Marszewice, Rutki-Głowice, Ujazdówek, zmienionej Uchwałą Nr XXVIII/163/21 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 stycznia 2021 r.</p> <p>UWAGA w pozostałym obszarze (tj. w północnej części działek nr 181/1 i 181/2) pozostaje nieuważalna. Art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) wskazuje iż <i>Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych</i>, zaś art. 20 ust. 1 <i>Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium (...). W związku z czym projekt planu miejscowego dla północnej części działek 181/1 i 181/2 obręb Ujazdówek wskazuje teren zabudowy zagrodowej.</i></p> <p>Na wniosek właściciela działek 181/1 oraz 181/2 zostały one wyłączone z opracowywanego planu (zgodnie z Uchwałą Nr XXVIII/163/21 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 stycznia 2021 r.).</p> <p>UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA</p> <p>Ad1.</p> <p>Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka ew. nr 9 obręb Pęczcin jest działką drogową. Należy zachować ciągłość drogi.</p> <p>Ad2.</p> <p>Art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) wskazuje iż <i>Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych</i>, zaś art. 20 ust. 1 <i>Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium (...). W związku z czym w planie miejscowym szerokość strefy od linii</i></p>
		dz. ew. nr 119 obręb Pęczcin	KDD - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej KXJ - tereny ciągów pieszo - jezdnych R - tereny rolnicze MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami ZL - tereny lasów			nieuważna	

	<p>wyjątków od tej zasady, określonych w ust. 2-9) nie jest wymagane w przypadku, gdy sąsiednia działka jest działką drogową. Budynek na działce budowlanej należy usytuować w odległości od granicy tej działki w odległości nie mniejszej niż: 4m – w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy, 3m – w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy.</p> <p>W związku z powyższym wnoskujemy o usytuowanie ciągu pieszo-jezdnego stanowiącego dojazd do działek na obszarze oznaczonym na planie MN-UJ/2 w granicy z obszarami na planie ZL/47, R/19 i ZL/48 w strefie ograniczonego użytkowania terenu od napowietrznej linii energetycznej.</p> <p>2. Strefa ograniczonego użytkowania terenu MN-UJ/2 od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV została określona jako pas o szerokości 15m i 16m wymiarowane od środka podpory linii (jaka podstawa prawna). Informacje dot. kwestii linii energetycznych i odległość, jaka należy zachować od nich przy stawianiu domu są zawarte w normach PN-EN-50341-1:1998, PN-EN-50341 oraz PN-EN-50423-1. Minimalna odległość od linii energetycznej zależy od wysokości napięcia. Przy napięciu 110kV odległość powinna wynosić przynajmniej 4,9m. Trzeba także pamiętać o tym, że odległość od linii energetycznych będzie zależała także od tego, jak łatwopalne są materiały, z jakich wybudowany został dom, ze szczególnym uwzględnieniem dachu.</p> <p>W oparciu o ww normy zaleca się zachowanie następujących odległości min.: dla linii o napięciu 110kV min. 6,5m wymiarowane od skrajnego przewodu. Jeżeli chodzi o linii energetyczne o wyższym napięciu, to w mpzp lub w</p>				<p>elektroenergetycznych 110kV jest zgodna z zapisem studium „zachowanie pasów technicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych w odległości: (...) 30 m (po 15 m w obie strony od linii) dla istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych 110 kV”.</p>
--	--	--	--	--	--

----- Projekt -----
 etap: Komisje Rady Gminy Ciechanów przed uchwaleniem

					przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gaški, Pęchcin, Rutki-Marszewice, Rutki-Głowice, Ujazdówek, zmienionej Uchwałą Nr XXVIII/163/21 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 stycznia 2021 r.		Gminy Ciechanów z dnia 28 stycznia 2021. Uwaga została uwzględniona w części przeznaczony w projekcie planu pod tereny rolnicze. Zgodnie z Uchwałą Nr XXVIII/163/21 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 stycznia 2021 r. obszar ten został wyłączony z opracowywanego planu. Uwaga pozostała nieuwzględniona w pozostałej części.
6.	17.07.2020	[dane osobowe objęte ochroną prawną]	Wnoszę o zmianę zaproponowanego w projekcie przeznaczenia dz. nr. 179/5 znajdującej się w miejscowości Ujazdówek z terenu rolniczego (oznaczenie na załączniku jako R/35) na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami (oznaczenie MN/U) lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (oznaczenie MN). Brak wprowadzenia powyższej zmiany do projektu, spowoduje, że: 1. niemożliwy lub bardzo utrudniony będzie dojazd maszyn rolniczych do działki nr 179/5 po jedynej drodze (dz. nr 179/9) z odpowiednią szerokością z dostępem do drogi publicznej po zabudowaniu sąsiednich działek nr 179/8, 179/10, 179/11, 179/15 i 179/16 (działki o oznaczeniu 8MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych) zgodnie z obowiązującym mpzp (Uchwała Nr XXVII/110/97 Rady Gminy Ciechanów z dnia 10 lipca 1997 r.). 2. powstanie „wyspa” w postaci terenu rolniczego oznaczonego jako R/35 na dz. nr 179/5 otoczonego od południa przez działki o oznaczeniu 8MN/U (...) oraz z pozostałych stron zgodnie z projektem przez tereny o charakterze nierolniczym MN/23, RM/25, MN/22, ZL/40, RM/26, ZL/28, co praktycznie uniemożliwi właścicieli	dz. ew. nr 179/5 obręb Ujazdówek	R - tereny rolnicze	nieuwzględniono	Art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) wskazuje iż Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, zaś art. 20 ust. 1 Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustalen studium (...). W związku z czym projekt planu miejscowego dla działki nr 179/5 obręb Ujazdówek wskazuje przeznaczenie rolnicze. Na wniosek właściciela wyłączono działkę ew. nr 179/5 obręb Ujazdówek z opracowywanego planu (zgodnie z Uchwałą Nr XXVIII/163/21 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 stycznia 2021 r.)

----- Projekt -----
etap: Komisje Rady Gminy Ciechanów przed uchwaleniem

ZALACZNIK NR 4

do

Uchwały Nr

Rady Gminy Ciechanów

z dnia

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

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

Przewodniczący
Rady Gminy Ciechanów

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY CIECHANÓW
z dnia 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

1. Prace nad *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego: południowej części wsi Gąski, północnej części wsi Pęczcin, Rutki-Marszewice, wschodniej części wsi Rutki-Głowice, północnej części wsi Ujazdówek* prowadzone były w trybie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.¹). Zainicjowała je Uchwała 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, zmieniona uchwałą Nr XXVII/163/21 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 stycznia 2021 r.

2. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: południowej części wsi Gąski, północnej części wsi Pęczcin, Rutki-Marszewice, wschodniej części wsi Rutki-Głowice, północnej części wsi Ujazdówek* uwzględnia również standardy wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247). Ustawa ta reguluje przeprowadzanie postępowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w ramach tego postępowania opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko. W związku z w/w ustawą wykonano stosowne czynności proceduralne oraz opracowano „Prognozę oddziaływania na środowisko dotyczącą projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: *południowej części wsi Gąski, północnej części wsi Pęczcin, Rutki-Marszewice, wschodniej części wsi Rutki-Głowice, północnej części wsi Ujazdówek*”.

3. Zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Ciechanów ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: południowej części wsi Gąski, północnej części wsi Pęczcin, Rutki-Marszewice, wschodniej części wsi Rutki-Głowice, północnej części wsi Ujazdówek*. Ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzania *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: południowej części wsi Gąski, północnej części wsi Pęczcin, Rutki-Marszewice, wschodniej części wsi Rutki-Głowice, północnej części wsi Ujazdówek* ukazało się dnia 19 lutego 2019 r. w gazecie „Puls Ciechanowa”. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: południowej części wsi Gąski, północnej części wsi Pęczcin, Rutki-Marszewice, wschodniej części wsi Rutki-Głowice, północnej części wsi Ujazdówek* zamieszczone było dnia 19 lutego 2019 r. na tablicach ogłoszeń i stronie internetowej Urzędu Gminy Ciechanów. Określona została tam forma, miejsce i termin składania wniosków do sporządzanego planu (w ogłoszeniu i obwieszczeniu wyznaczono termin składania wniosków do dnia 22 marca 2019 r.).

Do sporządzanego *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: południowej części wsi Gąski, północnej części wsi Pęczcin, Rutki-Marszewice, wschodniej części wsi Rutki-Głowice, północnej części wsi Ujazdówek* wpłynęły 4 wnioski od osób fizycznych bądź prawnych, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Ciechanów, stosownie do wymogów art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sporządzony projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: południowej części*

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.

wsi Gąski, północnej części wsi Pęczcin, Rutki-Marszewice, wschodniej części wsi Rutki-Głowice, północnej części wsi Ujazdówek został uzgodniony i uzyskał opinie stosownie do ustaleń art. 17 pkt 6 przywołanej wyżej ustawy.

W dniach od 1 lipca 2020 r. do 23 lipca 2020 r. w siedzibie Urzędu Gminy Ciechanów wyłożono do publicznego wglądu projekt *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: południowej części wsi Gąski, północnej części wsi Pęczcin, Rutki-Marszewice, wschodniej części wsi Rutki-Głowice, północnej części wsi Ujazdówek* wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 22 lipca 2020 r. W ustawowym czasie (wyznaczonym zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko), do projektu planu wpłynęły 6 pism z uwagami do projektu planu. Uwagi te Wójt Gminy Ciechanów rozpatrzył negatywnie (4 pisma) oraz w części negatywnie i w części pozytywnie (2 pisma). Nie wpłynęło natomiast żadne pismo z uwagami do prognozy.

4. Sporządzony *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: południowej części wsi Gąski, północnej części wsi Pęczcin, Rutki-Marszewice, wschodniej części wsi Rutki-Głowice, północnej części wsi Ujazdówek* zawiera problematykę określoną w art. 15 ust. 2 i w zależności od potrzeb art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz wypełnia zakres i wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: południowej części wsi Gąski, północnej części wsi Pęczcin, Rutki-Marszewice, wschodniej części wsi Rutki-Głowice, północnej części wsi Ujazdówek* nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechanów, uchwalonego Uchwałą Nr VI/40/2019 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 marca 2019 r. Podstawą stwierdzenia zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium w rozumieniu art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym były łącznie część: tekstowa oraz część graficzna planu miejscowego i studium.

6. W *miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego: południowej części wsi Gąski, północnej części wsi Pęczcin, Rutki-Marszewice, wschodniej części wsi Rutki-Głowice, północnej części wsi Ujazdówek* uwzględniono realizację wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym między innymi poprzez:

- 1) jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów (§ 6 tekstu planu), ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 7 - §10 tekstu planu), ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym form ochrony przyrody podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych (§ 11 - § 22 tekstu planu), ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (§ 23 tekstu planu), ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej oraz minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji (§ 25 - § 27 tekstu planu), ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (§ 28 - § 35 tekstu planu), ustalenie sposobów i terminów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów (§ 37 tekstu planu),
- 2) określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dla każdego z terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi (§ 39 – § 56 tekstu planu),
- 3) uwzględnienie we właściwym zakresie wniosków instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu,
- 4) uzyskanie wymaganych prawem uzgodnień i opinii do projektu planu,
- 5) udział społeczeństwa w szczególności poprzez umożliwienie składania wniosków wraz z ich rozpatrzeniem, zapoznania się z projektem podczas wyłożenia do publicznego wglądu, możliwość dyskusowania nad przyjętymi

w projekcie planu rozwiązaniami oraz możliwości składania uwag do wyłożonego projektu planu wraz z ich rozpatrzeniem,

6) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

7. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: południowej części wsi Gąski, północnej części wsi Pęczcin, Rutki-Marszewice, wschodniej części wsi Rutki-Głowice, północnej części wsi Ujazdówek* jest zgodny z wynikami *Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Ciechanów* przyjętej Uchwałą Nr XXV/139/17 Rady Gminy Ciechanów z dnia 31 marca 2017 r w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciechanów oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Ciechanów.

8. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) – zadania własne Gminy, z wyłączeniem zadań, o których mowa w przepisach odrębnych. W obszarze objętym planem przewiduje się poszerzenie istniejących dróg gminnych do parametrów wymaganych w obowiązującym prawie oraz uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Przyjęcie niniejszego planu pociągnie za sobą wydatki z budżetu Gminy szacowane na ok. 420 tys. zł.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: południowej części wsi Gąski, północnej części wsi Pęczcin, Rutki-Marszewice, wschodniej części wsi Rutki-Głowice, północnej części wsi Ujazdówek wykazała dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza, że dochody generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają wydatki.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie niniejszej uchwały uważa się za uzasadnione.

