

UCHWAŁA Nr .....

RADY GMINY CIECHANÓW

z dnia ..... 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 2021 r., poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922), 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, 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 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 urządzonego 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 ład 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 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. 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, 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 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 obowiązują:

- 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 m<sup>2</sup> - w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,
    - 750 m<sup>2</sup> - w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
  - b) na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN/U** – 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **U** – 2000 m<sup>2</sup>,
  - d) na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia: **UP** – 1200 m<sup>2</sup>,
  - e) na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia **U-UU** – 1200 m<sup>2</sup>;
- 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 symbolem przeznaczenia **U** – 25 m,
  - d) na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia: **UP** - 18 m,
  - e) 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 6**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 25.1.** Ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwi 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m<sup>2</sup> min. 2 miejsca postojowe,
- d) dla handlu – min. 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> 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 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 wewnętrznym, 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 cieplną 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 urządzone;
- 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 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/28** 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,
  - 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, 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,
- 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

## **ZAŁĄCZNIK NR 2**

do

**Uchwały .....**

**Rady Gminy Ciechanów**

**z dnia ..... 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**

### **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 2021 r. poz. 741, 784, 922), 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 2021 r., poz. 1372) 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 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, pochodzić 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



**ZAŁĄCZNIK 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 2021 r. poz. 741, 784, 922) Rada Gminy Ciechanów, rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się w części uwagi o liczbach porządkowych nr 4, nr 5 i nr 17, zgodnie z poniższą tabelą.

**§ 2.** Odrzuca się w części uwagi o liczbie porządkowej nr 4, nr 5 i nr 17, zgodnie z poniższą tabelą.

**§ 3.** Odrzuca się w całości uwagi o liczbie porządkowej nr 1, nr 2, nr 3, nr 6, nr 7, nr 8, nr 9, nr 10, nr 11, nr 12, nr 13, nr 14, nr 15, nr 16, nr 18, nr 19 i nr 20, zgodnie z poniższą tabelą.



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 ..... Rady Gminy Ciechanów z dnia .....		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>UWAGI Z I WYŁOŻENIA</b> (wyłożenie w dniach od 1 lipca 2020 r. do 23 lipca 2020 r. składanie uwag do 14 sierpnia 2020 r.)								
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 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.	-	nieuwzględniona	<b>UWAGA NIEZASADNA.</b>  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 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.
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 mieszkalno-usługowego. Zgodnie z wcześniejszym planem byłoby to poszerzenie obszaru z możliwością	dz. ew. nr 181/1, 181/2 i 182 obręb Ujazdówek	KXJ - tereny ciągów pieszo - jezdnych RM - tereny zabudowy zagrodowej Wr - tereny rowów melioracyjnych ZL - tereny lasów ZŁ - 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 sporządzania	-	nieuwzględniona	<b>UWAGA NIEZASADNA dla działki nr 182 oraz południowej części działek nr 181/1 i 181/2 obręb Ujazdówek</b>  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

			budownictwa mieszkalnego o niezbyt duży obszar.		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 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.		określa 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, zmienionej Uchwałą Nr XXVII/163/21 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 stycznia 2021 r.  UWAGA w pozostałym obszarze (tj. w północnej części działek nr 181/1 i 181/2) pozostaje nieuwzględniona. Art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 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>  Na wniosek właściciela działek 181/1 oraz 181/2 zostały one wyłączone z opracowywanego planu (zgodnie z Uchwałą Nr XXVII/163/21 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 stycznia 2021 r.).	
3.	14.07.2020	[dane osobowe objęte ochroną prawną]	1. Usytuowany ciąg pieszo-jezdny 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	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	-	nieuwzględniona	UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA Ad1. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka ew. nr 9 obręb Pęczcin jest działką drogową. Należy zachować ciągłość drogi.  Ad2. Art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) wskazuje iż <i>Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy</i>

		<p>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 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><u>W związku z powyższym wnoskujemy o usytuowanie ciągu pieszo-jezdnego stanowiącego dojazd do działek na obszarze oznaczonym na planie MN-U/2 w granicy z obszarami na planie ZL/47, R/19 i ZL/48 w strefie ograniczonego użytkowania terenu od napowietrznej linii energetycznej.</u></p> <p>2. Strefa ograniczonego użytkowania terenu MN-U/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 <b>PN-75-EB-50341-1:1998, PN-EN-50341</b> oraz <b>PN-EN-50423-1</b>. 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 w/w normy zaleca się</p>					<p>sporządzaniu planów miejscowych, 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 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”.</i></p>
--	--	---	--	--	--	--	---

			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 warunkach zabudowy powinny być zaznaczone pasy strefy ochronnych, na których nie może zostać postawiony budynek, w którym będą przebywali ludzie, w tym dom jednorodzinny. <u>W związku z powyższym wnioskujemy jeżeli jest to konieczne o zmniejszenie strefy ograniczonego użytkowania od linii energetycznej w kompleksie MN/u/2 do 6,5 m od skrajnego przewodu.</u>					
4.	09.07.2020	[dane osobowe objęte ochroną prawną]	Działka o nr 113 obręb 40 Ujazdówek została częściowo zakwalifikowana do zabudowy zagrodowej (RM). Pozostała część działki widnieje jako teren rolniczy. Nadmieniam, że na w/w działce jest ziemia klasy VI, która dyskwalifikuje ją jako teren rolny. Uprzejmie proszę o zmianę w mpzp kategorii całej działki nr 113 na teren pod zabudowę jednorodzinna.	dz. ew. nr 113 obręb Ujazdówek	R - tereny rolnicze RM - tereny zabudowy zagrodowej	uwzględniona w południowej części	niewzględniona w północnej części	<b>Uwagę uwzględniono w południowej części działki.</b>  <b>Uwaga nie została uwzględniona w północnej części działki.</b> Art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 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 (...).</i> W związku z czym projekt planu miejscowego dla północnej części działki 113 obręb Ujazdówek wskazuje przeznaczenie rolnicze.
5.	09.07.2020	[dane osobowe objęte ochroną prawną]	Działka o nr 53 obręb 40 Ujazdówek została częściowo ujęta w mpzp. Pozostała część działki widnieje jako teren rolniczy. Uprzejmie proszę o wyłączenie całej działki nr 53 z mpzp.	dz. ew. nr 53 obręb Ujazdówek	KXJ - tereny ciągów pieszo - jezdnych MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej R - tereny rolnicze  Północna część działki nr 53 obręb Ujazdówek gmina Ciechanów położona jest poza obszarem sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: południowej części wsi Gąski, północnej części wsi Pęczcin, Rutki-	uwzględniona w części przeznaczonej w projekcie planu pod tereny rolnicze-	niewzględniona w pozostałej części	<b>UWAGA NIEZASADNA dla północnej części działki ew. nr 53 obręb Ujazdówek</b>  Północna część działki ew. nr 53 obręb Ujazdówek gmina Ciechanów, położona jest 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

					Marszewice, wschodniej części wsi Rutki-Głowice, północnej części wsi Ujazdówek sporządzanego na podstawie Uchwały 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.			<p>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.</p> <p><b>Uwaga została uwzględniona w części przeznaczonej w projekcie planu pod tereny rolnicze.</b> Zgodnie z Uchwałą Nr XXVII/163/21 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 stycznia 2021 r. obszar ten został wyłączony z opracowywanego planu.</p> <p><b>Uwaga pozostała nieuwzględniona w pozostałej części,</b> ze względu na przeznaczenie terenu związane z zabudową i dostępem komunikacyjnym.</p>
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 XXVI/110/97 Rady Gminy Ciechanów z dnia 10 lipca 1997 r.). 2. powstanie „wyspa” w postaci terenu	dz. ew. nr 179/5 obręb Ujazdówek	R - tereny rolnicze	-	nieuwzględniona	<p>Art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 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 ustaleń studium (...). W związku z czym projekt planu miejscowego dla działki nr 179/5 obręb Ujazdówek wskazuje przeznaczenie rolnicze.</p> <p>Na wniosek właściciela wyłączono działkę ew. nr 179/5 obręb Ujazdówek z opracowywanego planu (zgodnie z Uchwałą Nr XXVII/163/21 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 stycznia 2021 r.).</p>

			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 właściwe prowadzenie upraw na gruntach omych na działce 179/5.					
UWAGI Z II WYŁOŻENIA (wyłożenie w dniach od 26 maja 2021 r. do 17 czerwca 2021 r. składanie uwag do 9 lipca 2021 r.)								
7.	08-07-2021	[dane osobowe objęte ochroną prawną]	Wnosimy o przywrócenie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zgodnego z uchwałą intencyjną całego obszaru obejmującego obwód granic wsi Gąski, zgodnie z uchwałą intencyjną 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.	---	---	-	niewzględniona	W związku z przesłankami opisanymi w uzasadnieniach do uchwał zmieniających uchwałę inicjującą prace nad planem miejscowym, granice sporządzonego planu miejscowego musiały ulec zmianie. Decyzja odnośnie terenu objętego planem miejscowym i przyjmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany a także zmiany takich uchwał należą do wyłącznej właściwości Rady Gminy.
8.	08-07-2021	[dane osobowe objęte ochroną prawną]	Składam wnioszek o ujęcie mojej działki nr 168/3 i nr 168/4 Gąski o objęcie planem zagospodarowania przestrzennego.	dz. ew. nr 168/3, 168/4 obręb Gąski	Działki ew. o nr: 168/3, 168/4 obręb geodezyjny Gąski, 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 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.	-	niewzględniona	Działki ew. o nr: 168/3, 168/4 obręb geodezyjny Gąski, gmina Ciechanów, położone są poza obszarem objętym sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego zakres terytorialny określa 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, zmienionej Uchwałą Nr XXVII/163/21 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 stycznia 2021 r. Decyzja odnośnie terenu objętego planem miejscowym i przyjmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany a także zmiany takich uchwał należą do wyłącznej właściwości Rady Gminy.



9.	08-07-2021	[dane osobowe objęte ochroną prawną]	Składam wniosek o zmianę przeznaczenia działki nr 168/5 Gąski pod zabudowę dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej.	dz. ew. nr 168/5 obręb Gąski	R – tereny rolnicze ZŁ – tereny łąk i pastwisk	-	niewzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 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 ustaleń studium (...). W związku z powyższym projekt planu miejscowego dla działki 168/5 obręb Gąski wskazuje przeznaczenie rolnicze oraz tereny łąk i pastwisk. Wnioskowane przeznaczenie jest sprzeczne ze studium i nie może być wprowadzone do sporządzanego planu miejscowego.
10.	08-07-2021	[dane osobowe objęte ochroną prawną]	Składam wniosek o zmianę przeznaczenia działki nr 168/5 Gąski o symbolu R-4 pod zabudowę dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej.	dz. ew. nr 168/5 obręb Gąski	R – tereny rolnicze ZŁ – tereny łąk i pastwisk	-	niewzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 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 ustaleń studium (...). W związku z powyższym projekt planu miejscowego dla działki 168/5 obręb Gąski wskazuje przeznaczenie rolnicze oraz tereny łąk i pastwisk. Wnioskowane przeznaczenie jest sprzeczne ze studium i nie może być wprowadzone do sporządzanego planu miejscowego.
11.	09-07-2021	[dane osobowe objęte ochroną prawną]	Zwracam się z prośbą o dokonanie zmiany zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 40/30 zlokalizowanej we wsi Rutki Marszewice – wnioskowane przeznaczenie na budynek jednorodzinny (zgodnie z załącznikiem graficznym).	cz. dz. ew. nr 40/30 obręb Rutki Marszewice	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KXJ – tereny ciągów pieszo-jezdnych R – tereny rolnicze ZŁ – tereny łąk i pastwisk ZL - tereny lasów	-	niewzględniona	W północno -wschodniej części działki uwaga niezasadna. Projekt planu, zgodnie ze studium, przewiduje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczone symbolem MN/10) na części działki ew. nr 40/30 obręb Rutki Marszewice.

								Uwaga nieuwzględniona także w pozostałej części. Art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 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 ustaleń studium (...). W związku z czym projekt planu miejscowego dla części działki 40/30 obręb Rutki Marszewice wskazuje przeznaczenie tereny łąk i pastwisk.
12.	09-07-2021	[dane osobowe objęte ochroną prawną]	Wnosimy o przywrócenie do PPZT zgodnego z uchwałą intencyjną całego terenu obejmującego cały obwód granic wsi Gąski. Zgodnego z uchwałą intencyjną Rady Gminy Ciechanów z dnia 11.05.2018 r. nr XXXVII/219/18 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Gąski, Pęczcin, Ujazdówek, Rutki-Marszewice, Rutki-Głowice.	---	---	-	nieuwzględniona	W związku z przesłankami opisanymi w uzasadnieniach do uchwał zmieniających uchwałę inicjującą prace nad planem miejscowym, granice sporządzonego planu miejscowego musiały ulec zmianie. Decyzja odnośnie terenu objętego planem miejscowym i przyjmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany, a także zmiany takich uchwał należą do wyłącznej właściwości Rady Gminy.
13.	09-07-2021	[dane osobowe objęte ochroną prawną]	Wnosimy o przywrócenie do PPZT zgodnego z uchwałą intencyjną całego terenu obejmującego cały obwód granic wsi Gąski. Zgodnego z uchwałą intencyjną Rady Gminy Ciechanów z dnia 11.05.2018 r. nr XXXVII/219/18 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Gąski, Pęczcin, Ujazdówek, Rutki-Marszewice, Rutki-Głowice.	---	---	-	nieuwzględniona	W związku z przesłankami opisanymi w uzasadnieniach do uchwał zmieniających uchwałę inicjującą prace nad planem miejscowym, granice sporządzonego planu miejscowego musiały ulec zmianie. Decyzja odnośnie terenu objętego planem miejscowym i przyjmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany a także zmiany takich uchwał należą do wyłącznej właściwości Rady Gminy.
14.	09-07-2021	[dane osobowe objęte ochroną prawną]	1. część działki nr ewidencyjny 47/3 (o symbolu R) położonej przy drodze powiatowej w miejscowości Rutki Marszewice wnioskuję przeznaczyć na budownictwo jednorodzinne z funkcją	1. dz. ew. nr 47/3 obręb Rutki Marszewice 2. dz. ew. nr 164 obręb Gąski	ZŁ – tereny łąk i pastwisk Wr – tereny rowów melioracyjnych R – tereny rolnicze KDW – tereny dróg wewnętrznych	-	nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) wskazuje iż Ustalenia studium są

			usługową 2. część działki nr ewidencyjny 164 oznaczonej symbolem R położonej przy drodze powiatowej w miejscowości Gąski wnioskuje przeznaczyć na budownictwo jednorodzinne z funkcją usługową					wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, zaś art. 20 ust. 1 Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium (...). W związku z czym projekt planu miejscowego dla działki 47/3 obręb Rutki Marszewice oraz działki 164 obręb Gąski wskazuje przeznaczenie rolnicze oraz tereny łąk i pastwisk.
15.	09-07-2021	[dane osobowe objęte ochroną prawną]	1. Plan tak opracowany nie uwzględnia ustaleń z Prognozy oddziaływania na środowisko dot. projektu miejscowego planu zagospodarowania 5-ciu wsi tj.: Pęczcin, Gąski, Rutki Marszewice, Rutki Głowice, Ujazdówek 2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciechanów, a także kilkakrotnie zmieniane Plany zagospodarowania przestrzennego dla wymienionych wsi w tym wsi Pęczcin nie były należycie konsultowane z mieszkańcami wymienionych Sołectw. 3. Pierwsza Uchwała RG Ciechanów w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Ciechanów była opracowana w 2017 roku a zmiana nastąpiła Uchwałą RG Ciechanów dnia 28 marca 2019 r. nr VI/40/2019 część opisowa ale bez załącznika nr 2 – część graficzna. 4. Opracowany Plan przestrzennego zagospodarowania wsi Pęczcin, Gąski, Rutki Marszewice, Rutki Głowice, Ujazdówek został poddany pod głosowanie Radnym (Uchwała nr XXIX/174/21 z dnia 31.03.2021 r. (wynik głosowania 8 za, 4 przeciw)) był przekazany do Wojewody Mazowieckiego i z uwagi na jego niewłaściwe opracowanie niezgodnie z obowiązującymi przepisami o planowaniu przestrzennym został zakwestionowany Rozstrzygnięciem Wojewody Mazowieckiego Nr. WNP-I-	Obszar objęty projektem planu	Ogólne uwagi	-	niewzględniona	AD. 1. Plan uwzględnia ustalenia Prognozy oddziaływania na środowisko dot. projektu miejscowego planu zagospodarowania 5-ciu wsi tj.: Pęczcin, Gąski, Rutki Marszewice, Rutki Głowice, Ujazdówek. AD. 2, 3. Uwagi częściowo dotyczą Studium uwarunkowań, które nie jest przedmiotem opracowania. AD. 2, 3 i 5 W związku z przesłankami opisanymi w uzasadnieniach do uchwał zmieniających uchwałę inicjującą prace nad planem miejscowym, granice sporządzonego planu miejscowego musiały ulec zmianie. Decyzja odnośnie terenu objętego planem miejscowym i przyjmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany a także zmiany takich uchwał należą do wyłącznej właściwości Rady Gminy. AD. 4. W związku z Rozstrzygnięciem Wojewody Mazowieckiego Nr. WNP-I-4131.84.2021.MO z dnia 28.04.2021 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 29 kwietnia 2021 r., poz. 3874) ponowiono część prac proceduralnych i planistycznych, tak aby wyeliminować wszelkie nieścisłości czy uchybienia tj. wprowadzono zmiany w projekcie planu miejscowego w związku z ww. rozstrzygnięciem, ponownie wyłożono projekt do publicznego wglądu i ponownie zebrano uwagi. Ponowione będą także kolejne etapy sporządzania planu m.in. rozstrzygnięcie uwagi i uchwalenie planu.

			<p>4131.84.2021.MO z dnia 28.04.2021 r. uchwała nr XXIX/174/21 RG Ciechanów z dnia 31 marca 2021 r. została uznana za nieważną, a w uzasadnieniu rozstrzygnięcia Wojewody Mazowieckiego podano szereg uchybień w procedowaniu tej Uchwały. Jak Pan Wojewoda uzasadnia że w przedmiotowej sprawie doszło do zawarcia ustaleń z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>5. Kto i na czyj wniosek (...) złożył na piśmie korekty granic opracowania planu przestrzennego terenu 5-ciu wsi w stosunku do obszaru określonego w uchwale „intencyjnej” będącej podstawą do określenia rzeczowego zakresu prac (...)</p> <p>6. W wyłożonym planie (część graficzna) dla terenów rolnych określonych symbolem R nie można odnaleźć terenów rolnych oznaczonych symbolem R/35, w granicach której wsi teren rolny się znajduje, chyba, że jest nie objęty planem zagospodarowania.</p> <p>7. Dlaczego dla terenów rolnych oznaczonych symbolem R projektant nie podał i nie określił zasad, warunków i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy, przebudowy i modernizacji istniejących obiektów budowlanych, budowy nowych obiektów.</p> <p>8. W którym paragrafie proponowanej Uchwały znajduje się zapis zabraniający budowy takiego obiektu jakim ma być przedsięwzięcie inwestycyjne tj. Biometanownia lokalizowana na działkach rolnych oznaczonych symbolem R/33 nr działek 137 i 135/3 usytuowanych w pobliżu drogi krajowej nr 60.</p>				<p>AD. 6. Teren R/35 został wyłączony z opracowania planu miejscowego, w związku z czym nie ma takiego numeru ani na rysunku ani w tekście uchwały.</p> <p>7 i 8. Zakaz zabudowy wyklucza inwestycje polegające na budowie, rozbudowie, przebudowie, modernizacji itd. obiektu budowlanego, przy czym obiektem budowlanym jest. nawet droga, sieć infrastruktury, czy nawet wał ziemny czy urządzenie reklamowe (szczegółowe definicje i klasyfikacje zawiera prawo budowlane – definicje w Art. 3).</p> <p>W związku z tym nie wprowadzono na terenach R zakazu zabudowy, nie mniej jednak nie ma możliwości budowy tam obiektów o które pyta zainteresowany tj. biometanowni, co wynika z przeznaczenia terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Par 50 pkt 1 projektu planu w brzmieniu: „przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze”, co zgodnie z rozporządzeniem ws projektu mpzp oznacza tereny upraw rolnych (odmiennie do terenów zabudowy oznaczanych RU i RM, gdzie dopuszczane są obiekty kubaturowe i inne związane z rolnictwem)</li> <li>- Par. 50 pkt 2 lit a, b i c, gdzie określono co jest możliwe do realizacji tj. „ustala się przeznaczenie terenów na funkcję rolnicze, w tym pola uprawne, łąki i pastwiska oraz sady,” oraz to co plan dopuszcza czyli: „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.</li> </ul>	
16.	09-07-2021	[dane	1. Plan tak opracowany nie uwzględnia	Obszar objęty	Ogólne uwagi	-	niewuzględnie	AD. 1. Plan uwzględnia ustalenia Studium

	osobowe objęte ochroną prawną]	<p>ustaleń opracowanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechanów (Uchwała RG nr VI/40/2019 z dnia 28.03.2019 r.) a także z Prognozą oddziaływania na środowisko dotyczącą projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tej części wsi Ujazdówek.</p> <p>2. Ani Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciechanów, ani kilkakrotnie zmieniane Plany zagospodarowania przestrzennego dla wymienionych wsi w tym wsi Ujazdówek nie były należycie konsultowane z mieszkańcami wymienionych w Obwieszczeniu wsi i ze mną także jako mieszkańcem wsi Ujazdówek. Nikt ze mną nie konsultował ani nie uzgadniał czy moje nieruchomości rolne istniejące w ewidencji gruntów rolnych położonych w granicach wsi Ujazdówek tj. działki nr; 91, 221, 132 mają być objęte planem zagospodarowania, czy też wyłączone z tego opracowania.</p> <p>3. Wg posiadanych przeze mnie informacji pierwsza Uchwała RG Ciechanów w sprawie Studium (...) była już w 2017 roku z dnia 31 marca 2017 a zmiana nastąpiła Uchwałą RG Ciechanów dnia 28 marca 2019 r. Pierwsza uchwała dot. wsi Ujazdówek odnośnie opracowania mpzp była podjęta Uchwałą z dnia 27 listopada 2017 r., następnie w oparciu o Uchwałę z 11 maja 2018 r. Nr XXXVII/219/18 przystąpiono do sporządzenia mpzp wsi: Gąski, Pęczcin, Rutki Marszewice i Szczepanki, Ujazdówek i Rutki Głowice, ostatnia Uchwała była w tym roku z dnia 31.03.2021 Nr XXIX/174/21</p> <p>4. Nie wyrażałem zgody ani nie pisałem do Urzędu Gminy pism w formie wniosków</p>	projektem planu			na	<p>uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechanów (Uchwała RG nr VI/40/2019 z dnia 28.03.2019 r.) oraz Prognozy oddziaływania na środowisko dot. projektu miejscowego planu zagospodarowania 5-ciu wsi tj.: Pęczcin, Gąski, Rutki Marszewice, Rutki Głowice, Ujazdówek.</p> <p>AD. 2., 3. 4. Decyzja odnośnie terenu objętego planem miejscowym i przyjmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany a także zmiany takich uchwał należą do wyłącznej właściwości Rady Gminy. W związku z przesłankami opisanymi w uzasadnieniach do uchwał zmieniających uchwałę inicjującą prace nad planem miejscowym, granice sporządzonego planu miejscowego musiały ulec zmianie. Sporządzany plan miejscowy był procedowany zgodnie z obowiązującym prawem.</p> <p>5. Wjazd na działkę nr 132 obręb geodezyjny Ujazdówek znajduje się poza obszarem objętym sporządzeniem planu miejscowego, w związku z czym nie możliwe jest aby określał możliwość wjazdu z drogi krajowej nr 60, bądź ją wykluczał.</p> <p>Dostęp komunikacyjny do nieruchomości może odbywać się bezpośrednio z drogi publicznej, poprzez drogę wewnętrzną lub na zasadach służebności i zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
--	--------------------------------	---	-----------------	--	--	----	--

			<p>aby biuro projektów wykonujące plany zagospodarowania przestrzennego nie ujęły części moich nieruchomości dotyczących wymienionych działek tj. nr 91, 221 usytuowanych tuż przy pasie drogowym szosy czyli drogi krajowej nr 60 a także części nieruchomości – działki nr 132 usytuowanej przy granicy działek ze wsi Rykaczewo.</p> <p>5. Czy dotychczasowy wjazd na moją działkę rolna nr 132 z drogi krajowej nr 60 którym wjeżdżam na pole jest wjazdem wspólnym czy tylko użyczonym czy też jest może droga gminna, ponieważ poprzedni właściciel mi na to pozwalał, a jak będzie po zatwierdzeniu opracowywanego planu?</p>					
17.	09-07-2021	[dane osobowe objęte ochroną prawną]	<p>1. Składam wniosek o przywrócenie mi zgodnego ze Studium istniejącą w rzeczywistości zabudowę na działce nr 37 we wsi Rutki Marszewice zabudowę siedliskową.</p> <p>2. Projekt planu PPZ zakłada zabudowę mieszkaniową na części działki, na pozostałej części działki pozostają grunty rolne określone symbolem R/11, wnoszą o przywrócenie zgodnego ze Studium części działki nr 37 jako zabudowę siedliskową, natomiast teren przylegający wzdłuż drogi powiatowej (część działki o symbolu R) wnioskuję jako zabudowę jednorodzinna - usługowa.</p> <p>3. W przypadku nieuwzględnienia mojej propozycji wniosku dot. części rolnej działki nr 37 wnoszę o wyłączenie z planu przestrzennego zagospodarowania terenu rolnego.</p>	dz. ew. nr 37 obręb Marszewice  Rutki	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej R – tereny rolnicze	Uwzględniona w części dotyczącej zabudowy zagrodowej (siedliskowej) na obszarze istniejącej zabudowy, zgodnie ze stanem faktycznym (zachodnia część działki)	Nieuwzględnio na w pozostałej części tj. zabudowy jednorodzinno – usługowej na fragmencie terenu R oraz w części wyłączenia działki z procedury sporządzenia planu miejscowego	<p>Zmiana części terenu na zabudowę siedliskową (istniejące obiekty zabudowy siedliskowej) jest zgodna ze studium, stanem faktycznym oraz uwagą inwestora, więc może być uwzględniona.</p> <p>Pozostała część tj. wprowadzenie zabudowy jednorodzinno – usługowej na fragmencie terenu R jest niezgodne z ustaleniami studium a w związku z tym nie może być uwzględniona. Art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 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 ustaleń studium (...). Decyzja odnośnie terenu objętego planem miejscowym i przyjmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany, a także zmiany takich uchwał należą do wyłącznej właściwości Rady Gminy. W związku z długim okresem sporządzania planu miejscowego oraz protestami</p>

								mieszkańców odnośnie wyleczeń obszarów spod sporządzania planu miejscowego, nie uwzględnia się uwagi w zakresie wyłączenia działki z procedury sporządzenia planu miejscowego
18.	09-07-2021	[dane osobowe objęte ochroną prawną]	1. Składam wniosek o przywrócenie zgodnego ze Studium istniejąca w rzeczywistości zabudowa na działce nr 37 we wsi Rutki Marszewice jest zabudową siedliskową. 2. Projekt planu PZT zakłada zabudowę mieszkaniową na części działki, na pozostałej zaś pozostają grunty rolne określone jako R-11. 3. Wnoszę o przywrócenie zgodnego ze studium części działki nr 37 jako zabudowa siedliskowa, natomiast teren przylegający wzdłuż drogi powiatowej wnioskuję jako zabudowę jednorodzinną – usługową (MNU).	dz. ew. nr 37 obręb Rutki Marszewice	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej R – tereny rolnicze	Uwzględniona w części dotyczącej zabudowy zagrodowej (siedliskowej) na obszarze istniejącej zabudowy zgodnie ze stanem faktycznym (zachodnia część działki)	Nieuwzględniona w pozostałej części tj. zabudowy jednorodzinno – usługowej na fragmencie terenu R oraz w części wyłączenia działki z procedury sporządzenia planu miejscowego	Zmiana części terenu na zabudowę siedliskową jest zgodna ze studium, stanem faktycznym (istniejące obiekty zabudowy siedliskowej na obszarze ok. 0,41 ha) oraz uwagą inwestora, więc może być uwzględniona.  Pozostała część tj. wprowadzenie zabudowy jednorodzinno – usługowej na fragmencie terenu R jest niezgodne z ustaleniami studium, a w związku z tym nie może być uwzględniona. Art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 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 ustaleń studium (...). Decyzja odnośnie terenu objętego planem miejscowym i przyjmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany, a także zmiany takich uchwał należą do wyłącznej właściwości Rady Gminy. W związku z długim okresem sporządzania planu miejscowego oraz protestami mieszkańców odnośnie wyleczeń obszarów spod sporządzania planu miejscowego, nie uwzględnia się uwagi w zakresie wyłączenia działki z procedury sporządzenia planu miejscowego
19.	09-07-2021	[dane osobowe objęte ochroną prawną]	Składam wniosek o zmianę przeznaczenia działki nr 15/2 o symbolu R-4 pod hodowlę bydła na wybiegu z docelowym	dz. ew. nr 15/2 obręb – nie podano	R – tereny rolnicze ustalono na podstawie symbolu R-4	-	nieuwzględniona	Wnioskodawca nie podał obrębu geodezyjnego. Nie można jednoznacznie ustalić o którą działkę chodzi uwagodawcy.

		<i>prawną]</i>	umożliwieniem usytuowania zabudowy siedliskowej. Natomiast pozostałą część działki nr 15/2 o symbolu R-3 z przeznaczeniem na zabudowę dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy fotowoltaicznej.	na podstawie symbolu R-4 ustalono że chodzi o obręb Gąski				Rozpatrzono uwagę na podstawie przytoczonego w uwadze symbolu planu R-4.  Art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 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 ustaleń studium (...). W związku z powyższym projekt planu miejscowego dla działki 168/5 obręb Gąski wskazuje przeznaczenie rolnicze oraz tereny łąk i pastwisk. Wnioskowane przeznaczenie jest sprzeczne ze studium i nie może być wprowadzone do sporządzanego planu miejscowego.
20.	08-07-2021	<i>[dane osobowe objęte ochroną prawną]</i>	Prośba o zmianę projektu planu z zabudowy mieszkaniowej zagrodowej na zabudowę mieszkaniowa jednorodzinna	dz. ew. nr 143/3 obręb Ujazdówek	RM – tereny zabudowy zagrodowej	-	niewzględniona	Zmiana na zabudowę mieszkaniową jednorodzinna jest zgodna ze studium, jednak ze względu na brak wcześniejszych wniosków inwestorskich nie może być uwzględniona w tej procedurze planistycznej, bowiem wymagałaby ponowienia procedury planistycznej.  W związku z długim okresem sporządzania planu miejscowego nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany przeznaczenia z zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniowa jednorodzinna.

Przewodniczący Rady Gminy



**ZAŁĄCZNIK NR 4**

**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**

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