

UCHWAŁA NR.....

RADY GMINY CIECHANÓW

z dnia.....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
fragmentów obrębów Bielin, Nużewko i Mieszki Różki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446, ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 730, ze zmianami), w związku z uchwałą Nr XXXVIII/189/10 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Bielin, Nużewko i Mieszki Różki, Rada Gminy Ciechanów uchwala, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

- §1.** 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Bielin, Nużewko i Mieszki Różki nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechanów uchwalonego uchwałą nr XXXIX/257/14 Rady Gminy Ciechanów z dnia 13 listopada 2014 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciechanów w części obrębów Bielin, Nużewko i Mieszki Różki.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Bielin, Nużewko i Mieszki Różki, zwany dalej „planem”, w granicach określonych zgodnie z uchwałą nr XXXVIII/189/10 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Bielin, Nużewko i Mieszki Różki.
- §2.** Granice terenu objętego planem określa uchwała Nr XXXVIII/189/10 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Bielin, Nużewko i Mieszki Różki.
- §3.** Załączniki do uchwały stanowią:
- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1: 1 000, sporządzony na kopii mapy zasadniczej, będący integralną częścią planu;
 - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.
- §4.** Oznaczenia graficzne na rysunku planu obowiązują w następującym zakresie ustaleń planu:
- 1) granic terenu objętego planem,
 - 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 4) wymiaru (w metrach);
 - 5) pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 15 kV;

- 6) oznaczeń przeznaczenia terenów: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami; R – tereny rolnicze; RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych; ZL – tereny leśne; KDGP – tereny dróg publicznych głównych ruchu przyspieszonego; KDL – tereny dróg publicznych lokalnych; KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych; KDW – tereny dróg wewnętrznych.

§5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w §4 stanowią treść informacyjną.

§6. Objaśnienie określeń użytych w uchwale:

- 1) plan - należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 ust. 2 uchwały;
- 2) rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek, o którym mowa w § 3 pkt. 1) uchwały;
- 3) linia rozgraniczająca – należy przez to rozumieć linie stanowiące granice między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone niniejszym planem;
- 4) działka – należy przez to rozumieć działkę ewidencyjną;
- 5) działka budowlana – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) teren – obszar o określonym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym cyfra oznacza kolejny numer terenu o określonym przeznaczeniu, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 7) wysokość zabudowy – jest to wysokość mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonego punktu pokrycia dachu lub też wysokość zabudowy określona ilością kondygnacji nadziemnych;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) pas technologiczny – należy przez to rozumieć obszar o szerokości 15 m, po 7,5 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 10) numer porządkowy terenu – numer porządkowy kolejnego terenu;
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najbliższe dopuszczalne usytuowanie zewnętrznych ścian budynków w stosunku do najbliższych linii rozgraniczających terenów, z wyłączeniem istniejącej zabudowy oraz takich elementów budynków jak: balkony, galerie, wykusze, loggie, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, okapy, gzymsy, rynny, rury spustowe, podokienniki, ryzality, przedsionki, części podziemne obiektów budowlanych, zadaszenia wejść, wjazdów i miejsc na pojemniki do gromadzenia odpadów stałych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 12) usługi – obiekty usługowe wolnostojące lub lokale wbudowane, służące funkcji usługowej, nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m² oraz usług związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 13) nośniku reklamowym - należy przez to rozumieć obiekt składający się z samonośnej konstrukcji oraz płaszczyzny ekspozycyjnej (np. w formie tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam, o których mowa w §6 ust. 4;
- 14) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na płaszczyźnie niosącą przekaz informacyjny prowadzonej działalności.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

- §7.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów, wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **MN**;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **MNU**;
 - 3) tereny rolnicze oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **R**;
 - 4) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **RM**;
 - 5) tereny leśne oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **ZL**;
 - 6) tereny dróg publicznych głównych ruchu przyspieszonego oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **KDGP**;
 - 7) tereny dróg publicznych lokalnych oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **KDL**;
 - 8) tereny dróg publicznych dojazdowych oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **KDD**;
 - 9) tereny dróg wewnętrznych oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **KDW**.
- §8.** W granicach terenu objętego planem ustala się lokalizacje następujących inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) infrastruktury technicznej głównych sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci telekomunikacyjnych, sieci elektroenergetycznych i gazowych zgodnie z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami odrębnymi;
 - 2) dróg publicznych na terenach: KDGP, KDL, KDD.

Rozdział III

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych

- §9.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych:
1. W granicach terenu objętego planem zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy określonymi w **Rozdziale X**.
 2. W granicach terenu objętego planem ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy (oznaczone odpowiednio na rysunku planu), które lokalizuje się w odległościach:
 - 1) 15 m od linii rozgraniczających drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDGP**;
 - 2) 12 m od linii rozgraniczających lasy oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZL, 2ZL, 3ZL**;
 - 3) 6 m od linii rozgraniczających drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 1KDD**;
 - 4) 4 m od linii rozgraniczających drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW**.
 3. Dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ażurowych betonowych;
 - 2) ogrodzenia lokalizować jako ażurowe o wysokości nieprzekraczającej 1,8 m.
4. Ustala się następujące zasady umieszczania reklam, nośników reklamowych, szyldów i tablic informacyjnych:
- 1) zezwala się na realizację reklam, nośników reklamowych, szyldów i tablic informacyjnych, przy czym należy zachować:
 - a) maksymalną powierzchnię do 4 m² dla reklam,
 - b) maksymalną powierzchnię do 2 m² dla szyldów,
 - c) maksymalnie powierzchnię do 1,5 m² dla tablic informacyjnych;
 - 2) nakazuje się rozmieszczenie reklam, nośników reklamowych, szyldów i tablic informacyjnych w pasach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi publiczne, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się lokalizację reklam, nośników reklamowych, szyldów i tablic informacyjnych na ogrodzeniach, pod warunkiem, iż ich łączna powierzchnia nie będzie przekraczać 3 m²;
 - 4) zakazuje się umieszczania reklam, nośników reklamowych, szyldów i tablic informacyjnych na balustradach balkonów i tarasów, na dachach budynków, na budowlach o funkcji barier dźwiękochłonnych, na latarniach ulicznych, drzewach, obiektach małej architektury, urządzeniach infrastruktury technicznej;
 - 5) wprowadza się zakaz umieszczania reklam na terenach oznaczonych symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL.
5. Ustala się, że tereny przestrzeni publicznej stanowią: tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDGP, 1KDL, 2KDL, 1KDD**.
6. Minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- 1) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) dla zabudowy usługowej, w tym w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 3 na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 1 na 1 mieszkanie;
 - 2) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) 1 – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 6–15,
 - b) 2 – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 16–40,
 - c) 3 – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 41–100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania jeżeli ogólna liczba miejsc do parkowania wynosi więcej niż 100;
 - 3) dla terenów niewymienionych w pkt 2, miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) miejsca do parkowania, w tym przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, realizować w poziomie terenu lub jako wbudowane w budynek.
7. W granicach terenu objętego planem, nie występują przestrzenie publiczne, dla których stwierdzono konieczność określania wymagań wynikających z potrzeby ich kształtowania.

Rozdział IV

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu

- §10.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:
1. Tereny w granicach obszaru objętego planem oznaczone symbolami: MN, MNU, R, RM podlegają ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu odpowiednio jak dla: terenów zabudowy zagrodowej, terenów mieszkaniowo-usługowych, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 2. Tereny w granicach obszaru objętego planem podlegają ochronie przed polem elektromagnetycznym, jak dla miejsc dostępnych dla ludności, na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych.

Rozdział V

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

- §11.** W granicach terenu objętego planem nie występują obiekty i obszary dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej podlegające ochronie.

Rozdział VI

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

- §12.** W granicach planu wyznacza się obszary, na których będzie przeprowadzone scalenie i podział nieruchomości, tym samym określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1. Szerokość frontu wydzielanej nowej działki budowlanej ustala się na minimum 20m;
 2. Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego +/-50°;
 3. Minimalna powierzchnia wydzielanej działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną - 800 m², maksymalnej nie ustala się.
 4. Minimalna powierzchnia wydzielanej działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami - 1000 m², maksymalnej nie ustala się.

Rozdział VII

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

- §13.** Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

1. W granicach terenu objętego planem nie występują tereny górnicze.
2. W granicach terenu objętego planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 500 lat.
3. W granicach terenu objętego planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.
4. W granicach terenu objętego planem nie występują tereny chronione z tytułu przepisów o ochronie przyrody.

Rozdział VIII

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Ustala się pas technologiczny linii elektroenergetycznej 15kV, oznaczony na rysunku planu.
2. W pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 15kV ustala się:
 - 1) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na pobyt ludzi;
 - 2) zakaz tworzenia hałd, nasypów;
 - 3) wprowadzanie nasadzeń zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział IX

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§15. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

- 1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 1MNU, 4MNU, 6MNU – z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW;
- 2) 2MNU - z dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW;
- 3) 3MNU – z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW;
- 4) 5MNU - z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL i z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW;
- 5) 7MNU - z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL i z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDW;
- 6) 8MNU – z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDW;
- 7) 9MNU - z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD i z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDW;
- 8) 6MN - z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 1KDD i z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDW;
- 9) 5MN – z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDW;
- 10) 1RM – z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL.

§16. Systemy infrastruktury technicznej:

1. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) zaopatrzenie w wodę pitną, do celów gospodarczych i przeciwpożarowych ustala się z gminnego systemu wodociągowego;

- 2) W granicach terenu objętego planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację gminnej sieci wodociągowej $\phi 90 - 400$ mm oraz przyłączy i urządzeń jej towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się następujące zasady w zakresie systemu kanalizacji:
 - 1) w granicach terenu objętego planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację gminnej sieci kanalizacji sanitarnej $\phi 90 - 400$ mm oraz przyłączy i urządzeń jej towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) w granicach terenu objętego planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację kanalizacji deszczowej $\phi 90 - 400$ mm oraz przyłączy i urządzeń jej towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustala się docelowe odprowadzanie ścieków do oczyszczalni miejskiej w Ciechanowie poprzez budowę sieci kanalizacyjnej;
 - 4) w granicach terenu objętego planem, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań w zakresie odprowadzania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 3. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej;
 - 2) w granicach terenu objętego planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację linii i urządzeń elektroenergetycznych wraz z urządzeniami towarzyszącymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 3) w granicach terenu objętego planem dopuszcza się kablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - 4) w przypadku rozbiórki linii pasy technologiczne wraz z ograniczeniami przestają obowiązywać.
 4. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz: dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci gazowych oraz urządzeń im towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi sieci gazowych.
 5. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych źródeł ciepła;
 - 2) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci ciepłowniczych oraz urządzeń im towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 6. Ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemu gospodarki odpadami: w granicach obszaru objętego planem gromadzenie odpadów oraz ich wywóz, należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi odpadów oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

7. Ustala się następujące zasady łączności telekomunikacyjnej: w granicach planu dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci telekomunikacyjnych oraz urządzeń towarzyszących, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział X

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§17. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN**.

1. Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. Dopuszcza się lokalizację boisk i placów zabaw, komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej, budynków garażowych i gospodarczych, zieleni urządzonej z obiektami małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. Zabudowę mieszkaniową nakazuje się kształtować jako wolnostojącą lub bliźniaczą;
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3;
 - 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
 - 5) wysokość zabudowy, w tym:
 - a) budynków mieszkalnych – trzy kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m, z trzecią kondygnacją w formie poddasza użytkowego,
 - b) pozostałych budynków – jedna kondygnacja, nie więcej niż 6 metrów;
 - 6) geometria dachu:
 - a) budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30° – 45°,
 - b) pozostałych budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30° – 45°, zezwala się na zadaszenia płaskie lub jednospadowe;
 - 7) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki;
5. Obsługa komunikacyjna – zgodnie z §15.
6. Ustala się możliwość wydzielenia odrębnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych o szerokości pasa drogowego minimum 8 m oraz ciągów pieszo jezdnych i pieszych.
7. Minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji – zgodnie z §9 ust 6.
8. Nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z §9 ust 2.
9. Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy oraz odbudowę zgodnie z przepisami budowlanymi.

§18. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU**.

1. Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej);
2. Dopuszcza się lokalizację boisk i placów zabaw, komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej, budynków garażowych i gospodarczych, zieleni urządzonej z obiektami małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. Zabudowę mieszkaniową nakazuje się kształtować jako wolnostojącą;
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3;
 - 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
 - 5) wysokość zabudowy, w tym:
 - a) budynków mieszkalnych, budynków usługowych, budynków mieszkalno-usługowych – trzy kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m, z trzecią kondygnacją w formie poddasza użytkowego,
 - b) pozostałych budynków – jedna kondygnacja, nie więcej niż 6 metrów;
 - 6) geometria dachu:
 - a) budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30° – 45° ,
 - b) pozostałych budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30° – 45° , zezwala się na zadaszenia płaskie lub jednospadowe;
 - 7) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki;
5. Obsługa komunikacyjna – zgodnie z §15.
6. Ustala się możliwość wydzielenia odrębnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych o szerokości pasa drogowego minimum 8 m oraz ciągów pieszo jezdnych i pieszych.
7. Minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji – zgodnie z §9 ust 6.
8. Nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z §9 ust 2.
9. Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy oraz odbudowę zgodnie z przepisami budowlanymi.

§19. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R**:

1. Przeznaczenie: tereny rolnicze;
2. Dopuszcza się przebudowę istniejących rowów i urządzeń melioracji wodnych;
3. Dopuszcza się:
 - 1) zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - 2) budowę sieci uzbrojenia terenu, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) przebudowę istniejących sieci uzbrojenia terenu, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 4) budowę dróg dojazdowych do pól,
w sposób nienaruszający przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,001;
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3;
 - 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
 - 5) wysokość zabudowy, w tym:
 - a) budynków mieszkalnych: trzy kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m, z trzecią kondygnacją w formie poddasza użytkowego,
 - b) pozostałych budynków: jedna kondygnacja, nie więcej niż 6 metrów;
 - 6) geometria dachu:
 - a) budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30° – 45°,
 - b) pozostałych budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30° – 45°, zezwala się na zadaszenia płaskie lub jednospadowe;
 - 7) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki;
5. Ustala się możliwość wydzielenia odrębnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych o szerokości pasa drogowego minimum 8 m oraz ciągów pieszo jezdnych i pieszych.
6. Minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji – zgodnie z §9 ust 6.
7. Nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z §9 ust 2.
8. Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy oraz odbudowę zgodnie z przepisami budowlanymi.

§20. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RM**:

1. Przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
2. Dopuszcza się lokalizację boisk i placów zabaw, komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej, budynków garażowych i gospodarczych, zieleni urządzonej z obiektami małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3;
 - 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
 - 5) wysokość zabudowy, w tym:
 - a) budynków mieszkalnych: trzy kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m, z trzecią kondygnacją w formie poddasza użytkowego,
 - b) pozostałych budynków: jedna kondygnacja, nie więcej niż 6 metrów;
 - 6) geometria dachu:
 - a) budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30° – 45°,
 - b) pozostałych budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30° – 45°, zezwala się na zadaszenia płaskie lub jednospadowe;
 - 7) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, bitumiczna, blacho dachówka lub materiały dachówkopodobne w kolorach: czerwonym, pomarańczowym lub brązowym, zbliżonych do koloru tradycyjnej dachówki;
4. Ustala się możliwość wydzielenia odrębnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych o szerokości pasa drogowego minimum 8 m oraz ciągów pieszo jezdnych i pieszych.
5. Minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji – zgodnie z §9 ust 6.
6. Nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z §9 ust 2.
7. Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się: remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, rozbiórkę, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie dla nowej zabudowy oraz odbudowę zgodnie z przepisami budowlanymi.

§21. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZL, 2ZL, 3ZL**.

1. Przeznaczenie: tereny leśne.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami ZL, mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące lasów.
3. Dopuszcza się przebudowę istniejących rowów i urządzeń melioracji wodnych.

§22. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDGP**.

1. Przeznaczenie: tereny dróg publicznych głównych ruchu przyspieszonego.
2. Dopuszcza się lokalizowanie elementów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Szerokość pasa drogowego - zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających (rezerwa terenu pod zapewnienie ustawowych parametrów dla drogi krajowej w klasie technicznej GP).
4. Ustala się możliwość lokalizowania zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

§23. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL**.

1. Przeznaczenie: tereny dróg publicznych lokalnych.
2. Dopuszcza się lokalizowanie elementów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Minimalna szerokość pasa drogowego – 12 metrów.
4. Ustala się możliwość lokalizowania zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

§24. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDL**.

1. Przeznaczenie: tereny dróg publicznych lokalnych.
2. Dopuszcza się lokalizowanie elementów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Minimalna szerokość pasa drogowego – 10 metrów.
4. Ustala się możliwość lokalizowania zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

§25. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1KDD**.

1. Przeznaczenie: tereny dróg publicznych dojazdowych.
2. Dopuszcza się lokalizowanie elementów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Minimalna szerokość pasa drogowego – 12 metrów.
4. Ustala się możliwość lokalizowania zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

§26. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW**.

1. Przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych.
2. Dopuszcza się lokalizowanie elementów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Minimalna szerokość pasa drogowego – 10 metrów.
4. Ustala się możliwość lokalizowania zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział XI

Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§27. W granicach planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Rozdział XII

Przepisy końcowe

§28. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolem MN;
- 2) 20% dla terenów oznaczonych symbolem MNU;
- 3) 0,1% dla terenów oznaczonych symbolem R;

- 4) 20% dla terenu oznaczonego symbolem RM;
- 5) 0,1% dla terenów oznaczonych symbolem ZL;
- 6) 0,1% dla terenu oznaczonego symbolem KDGP;
- 7) 0,1% dla terenów oznaczonych symbolem KDL;
- 8) 0,1% dla terenu oznaczonego symbolem KDD;
- 9) 0,1% dla terenów oznaczonych symbolem KDW.

§29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciechanów.

§30. 1. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Ciechanów.

Przewodniczący Rady Gminy

.....