

**PROJEKT**

URZĄD GMINY CIECHANÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
FRAGMENTU WSI UJAZDÓWEK

październik 2023 r

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY CIECHANÓW**  
.....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi  
Ujazdówek**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022r, poz. 559, 583.) oraz art. 20 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), w związku z uchwałą Nr XXX/184/21 Rady Gminy Ciechanów z dnia 11 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ujazdówek, stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechanów przyjętego uchwałą nr VI/40/19 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 marca 2019 r.

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ujazdówek, zwany dalej planem obejmujący obszar, którego granice wyznaczone są zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Nr XXX/184/21 Rady Gminy Ciechanów z dnia 11 czerwca 2021 r.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, przedstawia sporządzony w skali 1:1000 rysunek planu, będący integralną częścią planu – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są również:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 - zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§2.** Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dachu wielospadowym – należy przez to rozumieć dach dwu lub więcej spadowy o kącie nachylenia połaci od 12° do 45° włącznie;
- 3) dachu krzywiznowym - należy przez to rozumieć dach w kształcie łuku;
- 4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające przestrzeń, w obrębie, której możliwa jest lokalizacja zabudowy na zasadach określonych w planie;

- 5) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalone w planie dla terenu lub działki budowlanej funkcje, których zasady realizacji określono w planie;
- 6) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach lub lokalach użytkowych wbudowanych w budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m<sup>2</sup>, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalnym – poza lokalem, w którym jest prowadzona;
- 8) terenie aktywności gospodarczej – należy przez to rozumieć tereny realizacji obiektów budowlanych o funkcji usługowej, rzemieślniczej, składowej, magazynowej oraz hurtowni, w tym obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na potrzeby obsługi w/w funkcji.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust.1 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, a także potocznie stosowanych definicji i znaczeń słów określonymi w słownikach języka polskiego.

### § 3.1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

### 2. W planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 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. 11 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. 11 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 11) 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;
- 12) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 13) granic terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych.

**§ 4. 1.** Obowiązującymi ustaleniami planu, oznaczonymi symbolami graficznymi na rysunku planu, są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie porządkowe terenu oraz symbol literowy przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) strefa ochronna oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 6) strefa ochronno-izolacyjną;
- 7) wymiar w metrach.

2. Symbole graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

3. Określa się na rysunku planu dla każdego terenu oznaczenie porządkowe wyróżniające je spośród innych terenów, składające się z numeru i symbolu literowego:

- 1) ustala się następujące symbole literowe przeznaczenia terenów:
  - a) MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) AG – teren aktywności gospodarczej,
  - c) Re – teren rolniczy z dużym udziałem użytków zielonych,
  - d) ZL – teren lasów i dolesień,
  - e) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
  - f) KDW – teren drogi wewnętrznej;

- g) KD-D – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
  - h) KD-GP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego.
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym:
- a) KD-GP, KD-D, Re, ZL, WS, KDW przeznaczenie terenu określa się w odniesieniu do terenu,
  - b) MU, AG przeznaczenie terenu określa się w odniesieniu do działki budowlanej.

**§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) w zakresie zabudowy nakazuje się realizację zabudowy:
  - a) zgodnie z zasadami zagospodarowania terenu oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w przepisach szczegółowych dla terenów,
  - b) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych i wjazdów do nich oraz obiektów małej architektury;
- 2) dla nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się sytuowanie zabudowy w ramach wyznaczonych linii na rysunku planu, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy, o nie więcej niż 1,5 m, elementów wejść do budynków w szczególności: schodów, podestów, daszków, pochylni, dźwigów osobowych (wind) oraz elementów termomodernizacji;
- 3) zakazuje się realizacji wysunięć, o których mowa w pkt 2 poza:
  - a) granicę obszaru objętego planem,
  - b) linię rozgraniczającą wydzielonych na rysunku planu terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych albo garaży bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

**§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze planu,
  - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem terenów 1.AG, 3.AG, 4.AG z uwzględnieniem ustaleń § 14 ust.2 pkt 2,
  - c) ustalenia lit. a i b nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 3) zakazuje się odprowadzania do gleby i wód powierzchniowych ścieków określonych w § 10 ust.3;
- 4) w granicach obszaru oddziaływania melioracji ustala się w przypadku kolizji projektowanej zabudowy z istniejącą siecią drenarską, w szczególności urządzeń melioracji wodnej nakaz przebudowy elementów sieci w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu drenaży, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi, w szczególności z zakresu ochrony przyrody.

**§ 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- 1) ustala się kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działki:
  - a) dla terenów: 1.AG, 3.AG, 4.AG nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;

- b) dla terenu 9.MU nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki nie mniejszą niż 16,0m;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 2 i 3, wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i drogowej;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem Re i WS nie określa się warunków scalania i podziału nieruchomości.

**§ 8.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakazuje się dla całego obszaru planu:
  - a) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
  - b) prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania odpadów;
- 2) ustala się ochronę przed uciążliwościami hałasowymi i drganiami związanymi z ruchem kołowym dla zabudowy zlokalizowanej na działkach przylegających bezpośrednio do terenu 1.KD-GP drogi głównej ruchu przyspieszonego (drogi krajowej nr 60), zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności poprzez zastosowanie:
  - a) rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem i drganiami,
  - b) przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenu 9.MU, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) wyznacza się na rysunku planu strefę ochronną oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o szerokości po 7,0m od osi linii, w ramach której występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów szkodliwego promieniowania i oddziaływania pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w ramach strefy ochronnej ustalonej w pkt 4 zakazuje się lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii średniego napięcia 15kV ustalenia pkt 5 nie obowiązują.

**§ 9.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) W zakresie układu drogowo-ulicznego ustala się, że układ dróg publicznych na obszarze objętym planem stanowią:
  - a) 1.KD-GP - droga klasy głównej ruchu przyspieszonego,
  - b) 1.KD-D - droga klasy dojazdowej;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogi określone w pkt 1, drogi wewnętrzne 2.KDW, 8.KDW, 11.KDW, 13.KDW, 15.KDW oraz poprzez istniejące zjazdy z drogi 1.KD-GP;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek w przypadku braku możliwości zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej za pośrednictwem niewyznaczonych w planie dojazdów;
- 4) w zakresie zasad realizacji miejsc postojowych ustala się:
  - a) realizację miejsc postojowych w obrębie działek budowlanych, na których realizowana jest inwestycja,
  - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania wg wskaźników:

- dla zabudowy jednorodzinnej 2 miejsce postojowe na parkingu lub w garażu / 1 mieszkanie, dom lub segment,
  - dla usług, w tym usług handlu 30 miejsc postojowych / na każde rozpoczęte 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - dla usług administracji i biur minimum 30 miejsc postojowych/ na każde rozpoczęte 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - dla gastronomii minimum 20 miejsc postojowych / 100 miejsc konsumpcyjnych lub 1 miejsce postojowe / na każde rozpoczęte 10m<sup>2</sup> powierzchni sali konsumpcyjnej,
  - dla obiektów o charakterze produkcyjnym minimum 20 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych,
  - dla hurtowni minimum 10 miejsc postojowych / na każde rozpoczęte 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - dla magazynów, placów magazynowych, składów, placów wystawowych i targowych minimum 8 miejsc postojowych / na każde rozpoczęte 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 30 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych,
  - dla stacji obsługi pojazdów minimum 4 miejsca postojowe / stanowisko naprawcze,
- c) określa się realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

**§ 10.** 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi lub istniejącymi urządzeniami drogowymi lub zagospodarowaniem terenu, przy czym dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowaną lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zachowanie, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 4) dla urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii, ustala się maksymalną moc 500kW.
- 5) ustala się minimalne parametry dla sieci: wodociągowej - DN 100, kanalizacyjnej - DN 100, ciepłowniczej - DN 20, gazowniczej - DN 20, elektroenergetycznej - 0,4 kV.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych lub przemysłowych do sieci kanalizacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) lub przydomowych oczyszczalni ścieków w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnych ustalonych w pkt 1.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych:

- 1) w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do gruntu, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem ustaleń pkt 2;

- 2) na terenach 1.AG, 3.AG, 4.AG pochodzących z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej terenów składowych, baz transportowych, parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha do sieci kanalizacyjnej po ich podczyszczeniu, przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z:
  - a) sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
  - b) urządzeń kogeneracyjnych lub,
  - c) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną;
- 2) ustala się realizację nowych i rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia z istniejących lub projektowanych gazociągów;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracji.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń ust. 5 pkt 1 lit. b i c.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z:

- 1) sieci kablowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów lub;
- 2) sieci bezprzewodowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;.

9. W zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne, w tym dotyczące zasad segregacji.

**§ 11.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie dopuszcza się użytkowanie terenów i zabudowy w sposób tymczasowy;
- 2) na całym obszarze objętym planem zabrania się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych związanych z realizacją inwestycji docelowych wyłącznie w czasie ważności ostatecznego pozwolenia na budowę.

**§ 12.** Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, dla:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu kolejnymi numerami oraz symbolami literowymi: MU, AG - 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu kolejnymi numerami oraz symbolami literowymi: KD-GP, KD-D, KDW, ZL, Re, WS – nie określa się.

**§ 13.** Ustala się, że granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, w ramach obszaru planu są tereny: 1.KD-GP i 1.KD-D.



## Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

### § 14. Dla terenów: 1.AG, 3.AG, 4.AG:

1. Ustala się przeznaczenie terenu - teren aktywności gospodarczej z uwzględnieniem ustaleń ust.2 pkt 2.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) nakazuje się realizację zabudowy zgodnie z:
    - a) wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
    - b) parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust.3;
  - 2) zakazuje się realizacji:
    - a) biogazowni i biometanowni,
    - b) zabudowy dla:
      - chowu lub hodowli zwierząt, w szczególności norek i drobiu,
      - przetwórstwa ubocznych produktów pochodzenia zwierzęcego;
  - 3) dopuszcza się realizację na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy:
    - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - b) budynków gospodarczych i garaży,
    - c) parkingów;
  - 4) wyznacza się na terenie 1.AG zgodnie z rysunkiem planu strefę ochronno-izolacyjną, w ramach której:
    - a) zakazuje się realizacji zabudowy z zastrzeżeniem lit. d i e,
    - b) nakazuje się realizacji zieleni wysokiej na nie mniej niż 20% powierzchni,
    - c) dopuszcza się realizację nawierzchni utwardzonej, na nie więcej niż 30% powierzchni części działki budowlanej objętej strefą,
    - d) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,
    - e) dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz wiat śmietnikowych na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
  - 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,0;
  - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m, przy czym dopuszcza się maksymalną wysokość - 24,0m dla części obiektów wymagających zwiększenia wysokości ze względów technologicznych lub obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania ze względów funkcjonalnych i technologicznych z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 4) ustala się maksymalną wysokość budynków administracyjnych lub biurowych – 10,0m;
  - 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
  - 6) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy dla działki budowlanej – 60%;
  - 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;
  - 8) ustala się geometrię dachu - dachy płaskie, dachy wielospadowe, dachy krzywiznowe.
4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
  - 1) ustala się obsługę komunikacyjną od drogi dojazdowej 1.KD-D lub drogi wewnętrznej 2.KDW zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg przylegających do terenu poprzez istniejące zjazdy lub jezdnie serwisowej zlokalizowanej na terenie drogi 1.KD-GP;
  - 3) w zakresie zasad realizacji miejsc postojowych obowiązują przepisy § 9 pkt 4.
5. w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

### **§ 15. Dla terenu 9.MU:**

1. Ustala się przeznaczenia terenu:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; lub
  - 2) zabudowa usługowa.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) nakazuje się realizację zabudowy:
    - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
    - b) mieszkaniowej w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczej,
    - c) zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust.3;
  - 2) dopuszcza się realizację usług w lokalach użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalne zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszcza się realizację na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy:
    - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - b) obiektów i urządzeń rekreacyjno-sportowych,
    - c) zieleni urządzonej,
    - d) budynków gospodarczych i garaży,
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
  - 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,0;
  - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 4) ustala się maksymalną wysokość dla budynków gospodarczych i garaży 5,0m;
  - 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%;
  - 6) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy dla działki budowlanej - 40%;
  - 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej:
      - bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>,
      - wolnostojącej – 800 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy usługowej – 600 m<sup>2</sup>;
  - 8) ustala się geometrię dachu - dachy płaskie, dachy wielospadowe, dachy krzywiznowe.
4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
  - 1) ustala się obsługę komunikacyjną od drogi wewnętrznej 8.KDW;
  - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg przylegających do terenu poprzez istniejące zjazdy;
  - 3) w zakresie zasad realizacji miejsc postojowych obowiązują przepisy § 9 pkt 4.
5. w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

### **§ 16. Dla terenów 5.Re, 7.Re, 10.Re, 12.Re, 14.Re, 16.Re, 18.Re:**

1. Ustala się przeznaczenie terenu: tereny rolnicze, w szczególności tereny gruntów rolnych: użytki rolne, stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące wyłącznie na potrzeby rolnictwa lub oczka wodne.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy, jako tereny gruntów rolnych – gleb organicznych oraz jako zieleń naturalną, w szczególności łąki, pastwiska, nieużytki, zakrzaczenia, tereny podmokłe;
  - 2) ustala się ochronę gleb organicznych poprzez zakaz zabudowy;
  - 3) ustala się zachowanie istniejących i dopuszcza wprowadzanie nowych pasów zadrzewień śródpolnych;
  - 4) dopuszcza się realizację dojazdów do gruntów rolnych;
  - 5) dopuszcza się zalesienia gruntów o bonitacji gleb kl. V i niższej, z wyłączeniem łąk.

3. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę terenów od dróg wewnętrznych: 8.KDW, 11.KDW, 13.KDW, 15.KDW oraz zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

#### **§ 17. Dla terenu 6.WS:**

1. Ustala się przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe śródlądowe.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się zachowanie wód powierzchniowych śródlądowych, w szczególności cieków naturalnych, kanałów i rowów dla których:

a) ustala się zachowanie drożności,

b) zakaz przykrywania, za wyjątkiem obiektów i urządzeń drogowych lub wodnych;

2) dopuszcza się zagospodarowanie zielenią naturalną.

3. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

#### **§ 18. Dla terenu 17.ZL:**

1. Ustala się przeznaczenie terenu – las.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

3. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez zjazdy techniczne od dróg publicznych lub poprzez tereny do nich przylegające.

4. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

#### **§ 19. Dla terenów: 2.KDW, 8.KDW, 11.KDW, 13.KDW, 15.KDW:**

1. Ustala się przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających:

1) dla terenu 2.KDW – 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla terenu 8.KDW – 8,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla terenu 11.KDW – 6,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

4) dla terenu 13.KDW – 6,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

5) dla terenu 15.KDW – 6,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

3. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

#### **§ 20. Dla terenu 1.KD-GP:**

1. Ustala się przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala realizację fragmentu pasa drogowego drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, w szczególności jezdni serwisowej.

3. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;

#### **§ 21. Dla terenu 1.KD-D:**

1. Ustala się przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi od 7,0m do 12,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

3. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciechanów.

**§ 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy Ciechanów