

UCHWAŁA Nr XXXVI/ /18
RADY GMINY CIECHANÓW
z dnia 29 marca 2018r.

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 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017r., poz. 1875 i 2234 oraz z 2018r. poz.130), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073 i 1566) w związku z uchwałą Nr XXXVIII/189/10 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 stycznia 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Bielin, Nużewko i Mieszki Różki, Rada Gminy Ciechanów uchwala, co następuje:

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) 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 ruchy 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) numer porządkowy terenu – numer porządkowy kolejnego terenu;
- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) 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;
- 13) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na płaszczyźnie niosącą przekaz informacyjny prowadzonej działalności.

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.

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

§9.

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, 5KDW**.
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 budowach 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.

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.

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

a.

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

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

b.

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:

- i. Szerokość frontu wydzielanej nowej działki ustala się na minimum 20m.
- ii. Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego +/-50°.
- iii. Minimalna powierzchnia wydzielanej działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną -800 m², maksymalnej nie ustala się.
- iv. Minimalna powierzchnia wydzielanej działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami - 1000 m², maksymalnej nie ustala się.

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.

c.

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.

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

d.

1. W pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 15kV mają zastosowanie przepisy odrębne.

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

e.

- i. 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) 7MN – z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDW;
- 11) 1RM – z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL i z drogi wewnętrznej 5KDW.

f.

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.

X. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania.

g.

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN**.

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 budowlanej – 30%;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
 - 5) wysokość zabudowy, w tym:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m, z trzecią kondygnacją w formie poddasza użytkowego,
 - b) pozostałych budynków – maksymalnie 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. 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.

h.

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 budowlanej – 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 – maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m, z trzecią kondygnacją w formie poddasza użytkowego,
 - b) pozostałych budynków – maksymalnie 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. 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.

i.

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 – 0,2;
 - 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5%;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%;
 - 5) wysokość zabudowy, w tym:
 - a) budynków mieszkalnych: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m, z trzecią kondygnacją w formie poddasza użytkowego,
 - b) pozostałych budynków: maksymalnie 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. 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.

j.

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 budowlanej – 25%;
 - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%;

- 5) wysokość zabudowy, w tym:
 - a) budynków mieszkalnych: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m, z trzecią kondygnacją w formie poddasza użytkowego,
 - b) pozostałych budynków: maksymalnie jedna kondygnacja, nie więcej niż 6 metrów;
 - 6) geometria dachu:
 - a) budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci $30^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - b) pozostałych budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci $30^{\circ} - 45^{\circ}$, 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. Obsługa komunikacyjna – zgodnie z §15.
 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.

k.

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.

l.

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.

m.

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.

n.

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.

o.

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.

p.

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**.

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.

XI. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

q.

- i. W granicach planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

XII. Przepisy końcowe.

r.

1. 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.

1. 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.

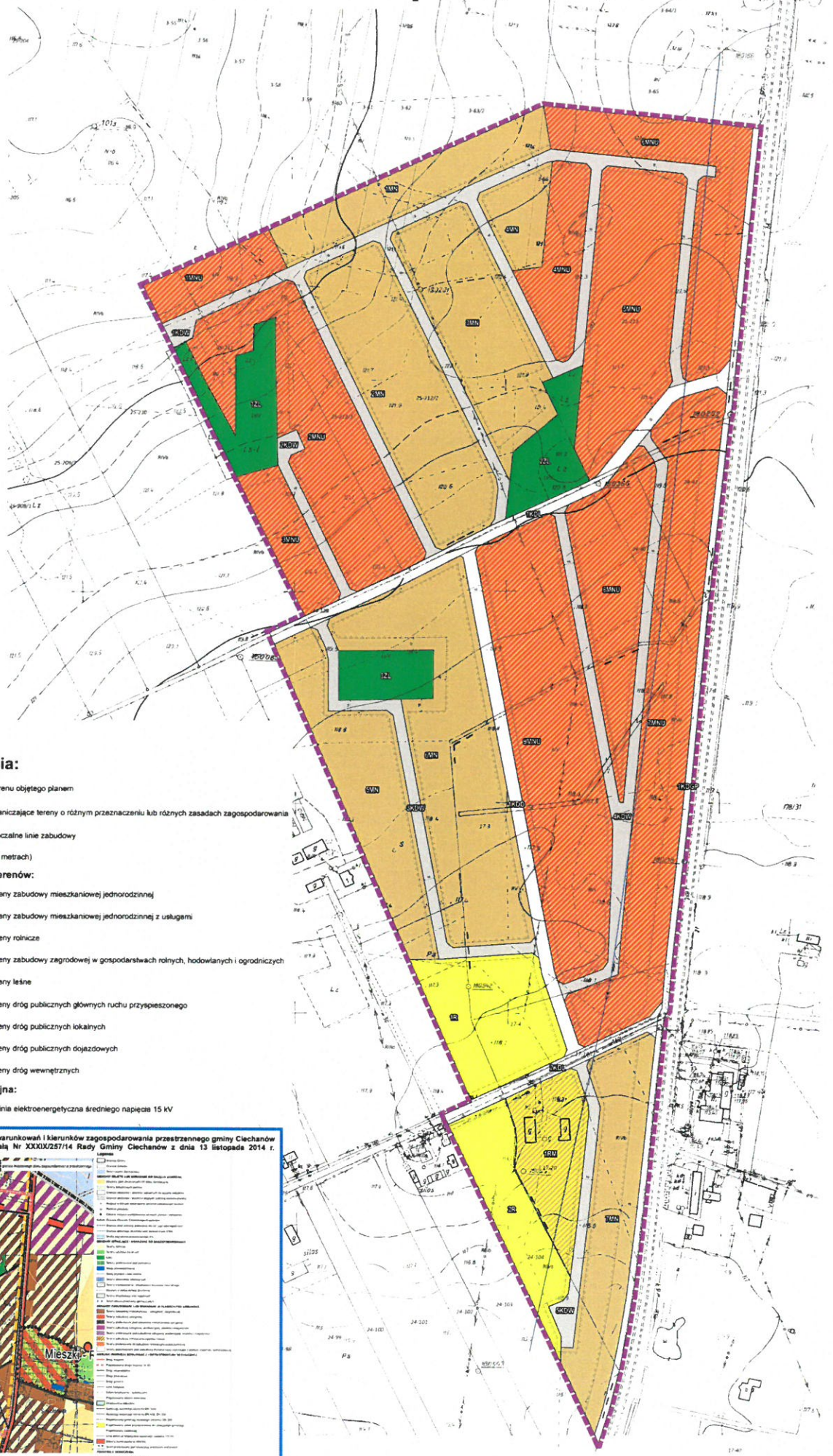
Przewodniczący Rady Gminy

.....

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTÓW OBRĘBÓW BIELIN, NUŻEWKO I MIESZKI RÓŻKI**

1:1 000

0 125 250
Metry



Oznaczenia:

- granice terenu objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiar (w metrach)

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
- KEDP tereny dróg publicznych głównych ruchu przyspieszonego
- KBL tereny dróg publicznych lokalnych
- KBD tereny dróg publicznych dojazdowych
- KBW tereny dróg wewnętrznych

Treść informacyjna:

- istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV

Wyrzys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechanów uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/257/14 Rady Gminy Ciechanów z dnia 13 listopada 2014 r.



Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073, ze zmianami) sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy rozstrzyga się następująco:

- 1) Zadania własne Gminy z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmują:
 - a) budowę, i przebudowę urzędzeń i sieci wodociągowej,
 - b) budowę i przebudowę dróg gminnych,
 - c) budowę chodników i ścieżek rowerowych przy drogach gminnych,
 - d) budowę, rozbudowę i modernizację urzędzeń i sieci wodociągowej.
 - e) budowę kanalizacji,
 - f) Zaopatrzenie w energie elektryczną
- 2) Realizacja powyższych inwestycji odbywać się będzie etapami stosownie do gromadzonych na ten cel środków finansowych.
- 3) Finansowanie zadań własnych gminy wynikających z uchwalonej zmiany planu, wymienionych w pkt 1 odbywać się będzie w oparciu o następujące źródła finansowania:
 - a) środki własne przewidywane Wieloletniej Prognozie Finansowej Gminy Ciechanów, stosownie do możliwości i ustalonych corocznie priorytetów, wspomagane dochodami wynikającymi z uchwalenia planu, tym: renty planistycznej, opłat adiacenckich i wzrostu podatku od nieruchomości;
 - b) fundusze strukturalne,
 - c) kredyty, pożyczki preferencyjne,
 - d) inne środki zgodne z przepisami o finansach publicznych.
- 4) Realizacja zadań inwestycyjnych ujętych w „rozstrzygnięciu” odbywać się będzie w trybie zamówień publicznych.

Przewodniczący Rady Gminy

