

**UCHWAŁA NR XXIX/171/21
RADY GMINY CIECHANÓW**

z dnia 31 marca 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Chruszczewo, gmina
Ciechanów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XIII/83/19 Rady Gminy Ciechanów z dnia 13 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Chruszczewo, gmina Ciechanów oraz stwierdzając, że plan 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., Rada Gminy Ciechanów uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Chruszczewo, gmina Ciechanów, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie, część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego – zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2.

Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3.

1. W planie ustala 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 krajobrazu;
- 5) 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 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4.

Ileokroć w uchwale 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 o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 6) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności;
- 8) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych mierzoną od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu obiektu.

§ 5.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem liczbowo-literowym 1MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2. **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

§ 6.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenu chronionego akustycznie, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 20,0 m;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - dla usług – minimum 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
- b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

§ 9.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 50° do 130°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 10.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN przy granicy obszaru kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego i ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 11.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dopuszczenie obsługi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości – 5,0 m.

§ 12.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej,
 - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - c) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego i prawa wodnego;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej,
 - c) budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zasilanie w gaz z projektowanej sieci gazowej,
 - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
 - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
 - c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 13.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości 20% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 14.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi realizowane w budynku o przeznaczeniu podstawowym zgodnie z przepisami odrębnymi lub wolnostojące, stanowiące maksymalnie 30% powierzchni zabudowy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: do 10,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: do 6,0 m,

f) ukształtowanie połaci dachowych:

- budynków mieszkalnych i usługowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°,
- budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;

6) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciechanów.

§ 16.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Eugeniusz Olszewski



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI CHRUSZCZEWO, GMINA CIECHANÓW

RYСУNEK PLANU

SKALA 1:1000



ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXIX/171/21
RADY GMINY CIECHANÓW
Z DNIA 31 MARCA 2021 R.



- WYKRES STUDIUM WARSZAWIANSKIEGO I GOSPODARSTWA WSI CHRUSZCZEWO, GMINA CIECHANÓW
- LEGENDA
- 1. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 2. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 3. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 4. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 5. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 6. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 7. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 8. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 9. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 10. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 11. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 12. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 13. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 14. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 15. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 16. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 17. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 18. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 19. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 20. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 21. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 22. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 23. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 24. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 25. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 26. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 27. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 28. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 29. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 30. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 31. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 32. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 33. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 34. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 35. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 36. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 37. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 38. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 39. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 40. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 41. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 42. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 43. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 44. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 45. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 46. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 47. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 48. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 49. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 50. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 51. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 52. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 53. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 54. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 55. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 56. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 57. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 58. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 59. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 60. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 61. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 62. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 63. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 64. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 65. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 66. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 67. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 68. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 69. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 70. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 71. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 72. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 73. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 74. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 75. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 76. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 77. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 78. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 79. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 80. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 81. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 82. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 83. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 84. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 85. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 86. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 87. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 88. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 89. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 90. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 91. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 92. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 93. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 94. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 95. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 96. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 97. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 98. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 99. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
 - 100. Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

OZNACZENIA LINIOWE

- graniczna obszar objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwymerowane odległości mierzone w metrach

PRZEZNACZENIE TERENÓW

MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

- obszar objęty planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subliciecka warszawska
- obszar oddziaływania melioracji
- linia rozgraniczająca drogi, poza obszarem objętym planem

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI CHRUSZCZEWO, GMINA CIECHANÓW			
RYСУNEK PLANU		BUDOWAN Sp. z o.o. ul. Kościelny 20 05-11000 Ciecchanów tel. 22 870 86 62	
zgodowane z: 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciecchanów	2. Mapa województwa mazowieckiego	1:1000	2021
autorzy projektu: mgr inż. Anna Baniś	mgr inż. Marcin Najrowski	złącznik nr 1	
opracowanie projektu: mgr inż. Marcin Najrowski	mgr inż. Agnieszka Górecka		
infocarta: mgr inż. Aleksandra Krawiec	mgr inż. Marcin Najrowski		

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIX/171/21

Rady Gminy Ciechanów

z dnia 31 marca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Chruszczewo, gmina Ciechanów

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Chruszczewo, gmina Ciechanów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 listopada 2020 r. do 17 grudnia 2020 r., uwagi można było wnosić do dnia 7 stycznia 2021 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), do Wójta Gminy Ciechanów uwagi nie wpłynęły.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIX/171/21

Rady Gminy Ciechanów

z dnia 31 marca 2021 r.

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

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Chruszczewo, gmina Ciechanów, nie wprowadza żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, tj. nie przewiduje realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej. W związku z powyższym, nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na cele inwestycji jak wyżej oraz zasad ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIX/171/21
Rady Gminy Ciechanów
z dnia 31 marca 2021 r.

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie, część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego - zapisane w formie elektronicznej.

Uzasadnienie

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XIII/83/19 Rady Gminy Ciechanów z dnia 13 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Chruszczewo, gmina Ciechanów.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Chruszczewo, gmina Ciechanów 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. Plan dotyczy obszaru o powierzchni ok. 0,45 ha, obejmującego działki ew. nr: 37/3, 37/5, 37/6, 37/7, zlokalizowane w południowo-zachodniej części wsi Chruszczewo przy linii kolejowej nr 9. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Chruszczewo, gmina Ciechanów obowiązuje obecnie zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechanów dotyczącego fragmentów wsi: Baraki Chotumskie, Chotum, Chruszczewo, Gąski, Gorysze, Gumowo, Kanigówek, Kargoszyn, Kownaty Żędowne, Mieszki Różki, Mieszki Wielkie, Niechodzin, Niestum, Nużewko, Nużewo, Pęczcin, Prążewo, Rutki Borki, Rzeczki i Ujazdowo, przyjęta Uchwałą Nr IX/61/03 Rady Gminy Ciechanów z dnia 21 października 2003 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 282, poz. 7501 z dnia 7 listopada 2003 r. Do sporządzania planu miejscowego przystąpiono celem ustalenia zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w związku z wprowadzonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechanów obszarem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Chruszczewo, gmina Ciechanów ustala teren budowlany: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), uwzględniając:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej, w związku z czym sporządzony plan miejscowy nie określa zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzony plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;

7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady

modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu; do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag; zarówno wnioski jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy przylegający do obszaru objętego planem;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – parametry dróg przylegających do obszaru objętego planem umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg przylegających do obszaru objętego planem umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;

4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Ciechanów”, przyjętej Uchwałą Nr XXV/139/17 Rady Gminy Ciechanów z dnia 31 marca 2017 r.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Ciechanów, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Procedowany plan nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (nie przewiduje wydatków związanych z realizacją nowych dróg, ani sieci infrastruktury technicznej), przewiduje natomiast dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości, wzrostu podatku od nieruchomości, a także związane z obrotem nieruchomościami w wyniku uchwalenia planu. W związku z powyższym ustalenia planu miejscowego wpłyną pozytywnie na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) i ustala m.in.: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość

zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1) Rada Gminy Ciechanów podjęła Uchwałę Nr XIII/83/19 z dnia 13 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Chruszczewo, gmina Ciechanów;

2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;

3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 3 czerwca 2020 r. (w ustawowym terminie do planu nie wpłynął żaden wniosek złożony przez osobę fizyczną);

4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;

6) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii GKUA;

7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;

8) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 25 listopada 2020 r. do 17 grudnia 2020 r. oraz zorganizowano w dniu 11 grudnia 2020 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami;

9) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 7 stycznia 2021 r.;

10) w ustawowym terminie do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi;

11) przedstawiono Radzie Gminy Ciechanów do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Chruszczewo, gmina Ciechanów.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Ciechanowie zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.