

**UCHWAŁA NR XXXVI/211/18  
RADY GMINY CIECHANÓW**

z dnia 29 marca 2018 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1875 i 2232 oraz z 2018 r. poz. 130), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566) w związku z uchwałą Nr XXXVIII/189/10 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 stycznia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Bielin, Nużewko i Mieszki Różki uchwała się, 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 2014r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciechanów w części obrębów Bielin, Nużewko i Mieszki Różki.

2. Uchwała 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 2010r. 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 najwyższego 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 m<sup>2</sup> 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 niosącej 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 m<sup>2</sup> dla reklam,
  - b) maksymalną powierzchnię do 2 m<sup>2</sup> dla szyldów,
  - c) maksymalną powierzchnię do 1,5 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;

4) zakazuje się umieszczania reklam, nośników reklamowych, szyldów i tablic informacyjnych na balustradach balkonów i tarasów, na dachach budynków, na budowlach o funkcji barier dźwiękochłonnych, na latarniach ulicznych, drzewach, obiektach małej architektury, urządzeniach infrastruktury technicznej;

5) wprowadza się zakaz umieszczania reklam na terenach oznaczonych symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL.

5. Ustala się, że tereny przestrzeni publicznej stanowią: tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDGP, 1KDL, 2KDL, 1KDD**.

6. Minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

1) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) dla zabudowy usługowej, w tym w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 3 na 100 m<sup>2</sup> 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.**

##### **§ 11.**

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

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

## § 12.

W granicach planu wyznacza się obszary, na których będzie przeprowadzone scalenie i podział nieruchomości, tym samym określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) szerokość frontu wydzielanej nowej działki ustala się na minimum 20m;
- 2) minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego +/-50°;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - 800 m<sup>2</sup>, maksymalnej nie ustala się;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami - 1000 m<sup>2</sup>, 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.**

### § 13.

W granicach terenu objętego planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 500 lat;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) tereny chronione z tytułu przepisów o ochronie przyrody.

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

### § 14.

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

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

### § 15.

Ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

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

## § 16.

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 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 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 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.**

## § 17.

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:
  - a) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
  - e) wysokość zabudowy, w tym:
    - budynków mieszkalnych – maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m, z trzecią kondygnacją w formie poddasza użytkowego,
    - pozostałych budynków – maksymalnie jedna kondygnacja, nie więcej niż 6 metrów;
  - f) geometria dachu:
    - budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30° – 45°,
    - pozostałych budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30° – 45°, zezwala się na zadaszenia płaskie lub jednospadowe,
  - g) 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.

## § 18.

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

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej);
- 2) dopuszcza się lokalizację boisk i placów zabaw, komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej, budynków garażowych i gospodarczych, zieleni urządzonej z obiektami małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zabudowę mieszkaniową nakazuje się kształtować jako wolnostojącą;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
  - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
  - e) wysokość zabudowy, w tym:

- budynków mieszkalnych, budynków usługowych, budynków mieszkalno-usługowych – maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m, z trzecią kondygnacją w formie poddasza użytkowego,
- pozostałych budynków – maksymalnie jedna kondygnacja, nie więcej niż 6 metrów;

f) geometria dachu:

- budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci  $30^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
- pozostałych budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci  $30^{\circ} - 45^{\circ}$ , zezwala się na zadaszania płaskie lub jednospadowe;

g) 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.

## § 19.

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

1) przeznaczenie- tereny rolnicze;

2) dopuszcza się przebudowę istniejących rowów i urządzeń melioracji wodnych;

3) dopuszcza się:

- a) zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- b) budowę sieci uzbrojenia terenu, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) przebudowę istniejących sieci uzbrojenia terenu, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) 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:

- a) minimalna intensywność zabudowy – 0,001,
- b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5%,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 80%,

e) wysokość zabudowy, w tym:

- budynków mieszkalnych: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m, z trzecią kondygnacją w formie poddasza użytkowego,
- pozostałych budynków: maksymalnie jedna kondygnacja, nie więcej niż 6 metrów;

f) geometria dachu:

- budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci  $30^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
- pozostałych budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci  $30^{\circ} - 45^{\circ}$ , zezwala się na zadaszania płaskie lub jednospadowe,



- g) 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.

## § 20.

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

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) dopuszcza się lokalizację boisk i placów zabaw, komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej, budynków garażowych i gospodarczych, zieleni urządzonej z obiektami małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
- b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,
- e) wysokość zabudowy, w tym:
- budynków mieszkalnych: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m, z trzecią kondygnacją w formie poddasza użytkowego,
  - pozostałych budynków: maksymalnie jedna kondygnacja, nie więcej niż 6 metrów,
- f) geometria dachu:
- budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30° – 45°,
  - pozostałych budynków: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30° – 45°, zezwala się na zadaszenia płaskie lub jednospadowe;
- g) 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.

## § 21.

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

- 1) przeznaczenie - tereny leśne;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami ZL, mają zastosowanie przepisy odrębne dotyczące lasów;

3) dopuszcza się przebudowę istniejących rowów i urządzeń melioracji wodnych.

#### § 22.

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

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

#### § 23.

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

- 1) przeznaczenie - tereny dróg publicznych lokalnych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie elementów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) minimalna szerokość pasa drogowego – 12 metrów;
- 4) ustala się możliwość lokalizowania zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

#### § 24.

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

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych lokalnych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie elementów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) minimalna szerokość pasa drogowego – 10 metrów;
- 4) ustala się możliwość lokalizowania zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

#### § 25.

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

- 1) przeznaczenie - tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie elementów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) minimalna szerokość pasa drogowego – 12 metrów;
- 4) ustala się możliwość lokalizowania zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

#### § 26.

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

### **§ 27.**

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

## **XII. Przepisy końcowe.**

### **§ 28.**

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

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolem MN;
- 2) 30% 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.**

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Eugeniusz Olszewski**

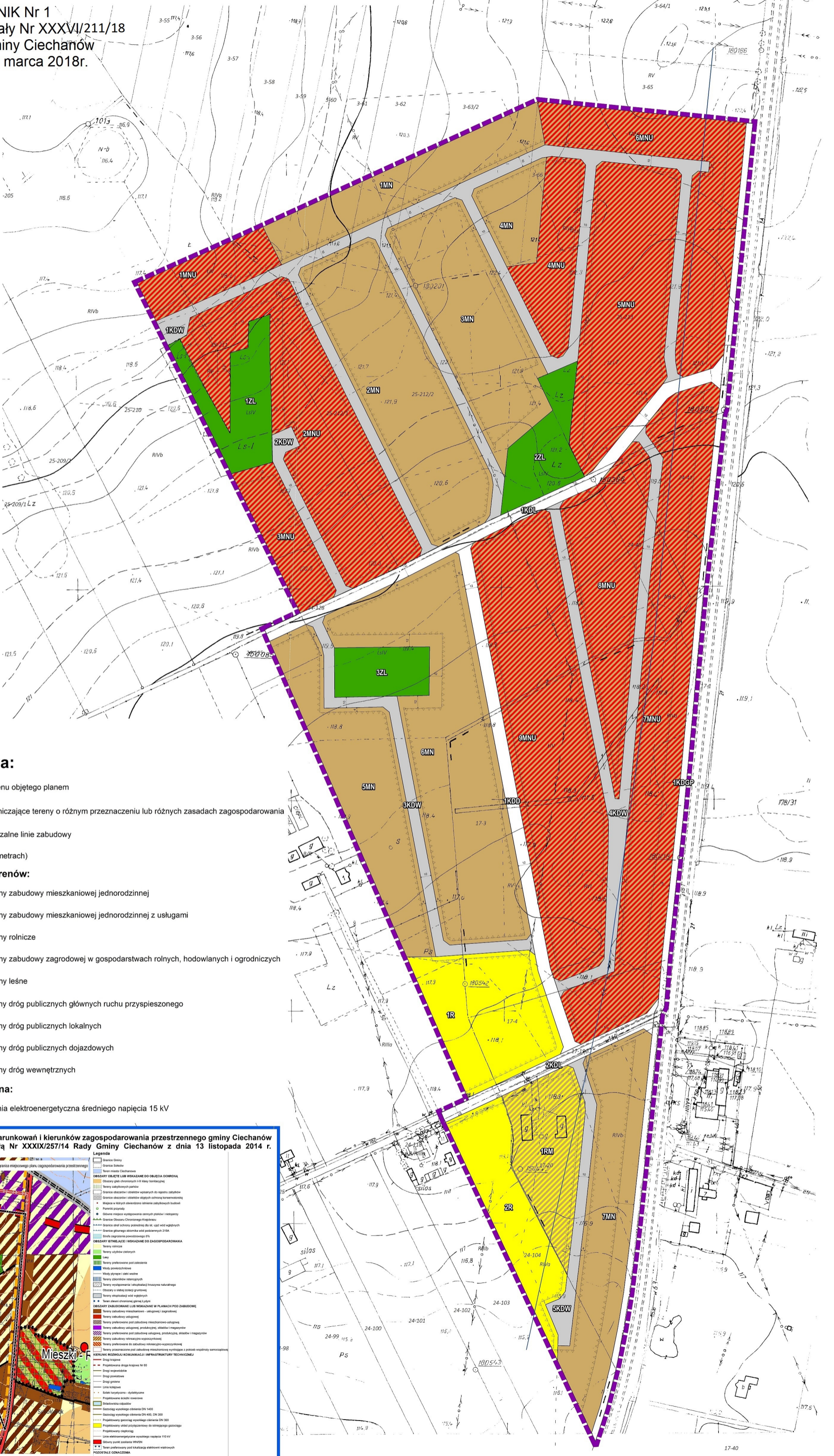
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW OBRĘBÓW BIELIN, NUŻEWKO I MIESZKI RÓŻKI

1:1 000

0 125 250 Metry



ZAŁĄCZNIK Nr 1  
do Uchwały Nr XXXVI/211/18  
Rady Gminy Ciechanów  
z dnia 29 marca 2018r.



## Oznaczenia:

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

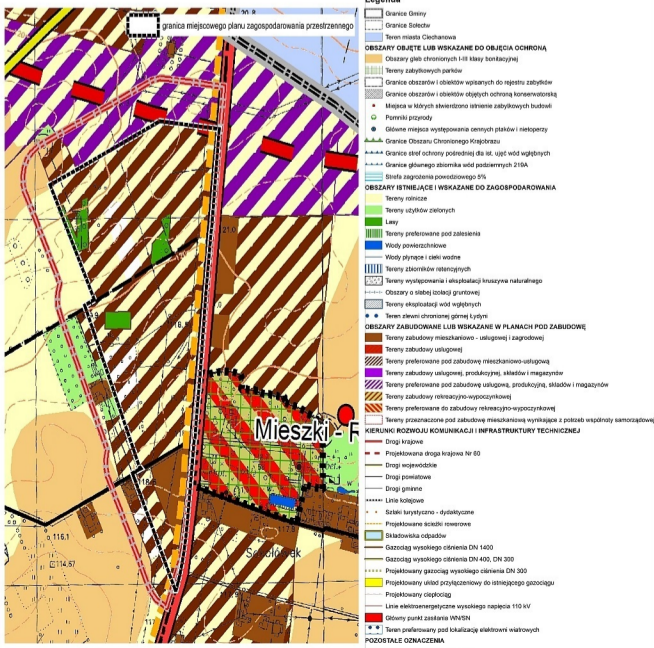
## Przeznaczenia terenów:

- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNNU tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- R tereny rolnicze
- RM tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- ZL tereny leśne
- KDCP tereny dróg publicznych głównych ruchu przyspieszonego
- KDL tereny dróg publicznych lokalnych
- KDD tereny dróg publicznych dojazdowych
- KDW tereny dróg wewnętrznych

## Treść informacyjna:

- istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV

Wyrusze 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 rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Bielin, Nużewko i Mieszki Różki**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	04.08.2017r.	Mieszkańcy Gminy Ciechanów	1. Wniosek o wydzielenie z terenu 1RM terenów pod zabudowę mieszkaniową (grunty rolne klas IV) oraz terenów RM na gruntach klas III 2. Zapisy ustaleń dla terenów 1R i 2R dostosować do zakazu zabudowy lub ograniczenia zabudowy wskaźnikami dla intensywnego tuczu drobiu lub trzody chlewnej	17-20, 24-104	1RM, 1R, 2R	<u>Uwaga uwzględniona</u> Wprowadzono do projektu nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 7MN (z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania terenu) oraz skorygowano parametry zabudowy dotyczące terenów rolniczych i zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, określone w treści uchwały.	-	<u>Uwaga uwzględniona</u> Wprowadzono do projektu nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 7MN (z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania terenu) oraz skorygowano parametry zabudowy dotyczące terenów rolniczych i zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, określone w treści uchwały.	-	Uwagi złożone zostały do protokołu podczas dyskusji publicznej.
2.	02.02.2018r.	Wanda Adamowicz 33-415 VERL-Niemcy Al. Parl-Gerhardt-Straga 11 Adres do korespondencji: Aleksandra Adamowicz (córka) Ul. Siedmiogrodzka 1/40 01-204 Warszawa	Wniosek o przejęcie drogi przez gminę celem przejęcia obowiązków związanych z utrzymaniem drogi (np. odśnieżanie)	dz. nr 212/1	2MNU, 2MN, 1KDW	-	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Przejęcie drogi 1KDW ze względów finansowych nie jest możliwe. W przypadku późniejszego powstania osiedla mieszkaniowego sprawa pozostanie do uzgodnienia między właścicielami terenów a Radą Gminy.	-	<u>Uwaga nieuwzględniona</u> Przejęcie drogi 1KDW ze względów finansowych nie jest możliwe. W przypadku późniejszego powstania osiedla mieszkaniowego sprawa pozostanie do uzgodnienia między właścicielami terenów a Radą Gminy.	Data pisma 26.01.2018r. uznaje się za uwagę złożoną w wyznaczonym terminie.

Przewodniczący Rady Gminy

Eugeniusz Olszewski

**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 i 1566) 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, rozbudowę i przebudowę urządzeń i sieci wodociągowej,
  - b) budowę i przebudowę dróg gminnych,
  - c) budowę chodników i ścieżek rowerowych przy drogach gminnych,
  - d) budowę kanalizacji,
  - e) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- 2) realizacja powyższych inwestycji odbywać się będzie etapami stosownie do gromadzonych na ten cel środków finansowych;
- 3) finansowanie zadań własnych gminy wynikających z uchwalonego planu, wymienionych w pkt 1 odbywać się będzie w oparciu o następujące źródła finansowania:
  - a) środki własne przewidywane w 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

Eugeniusz Olszewski