



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 29 kwietnia 2021 r.

Poz. 3841

### 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.** Granicę 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. Ilekroć 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 mierzona 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonej 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 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 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**

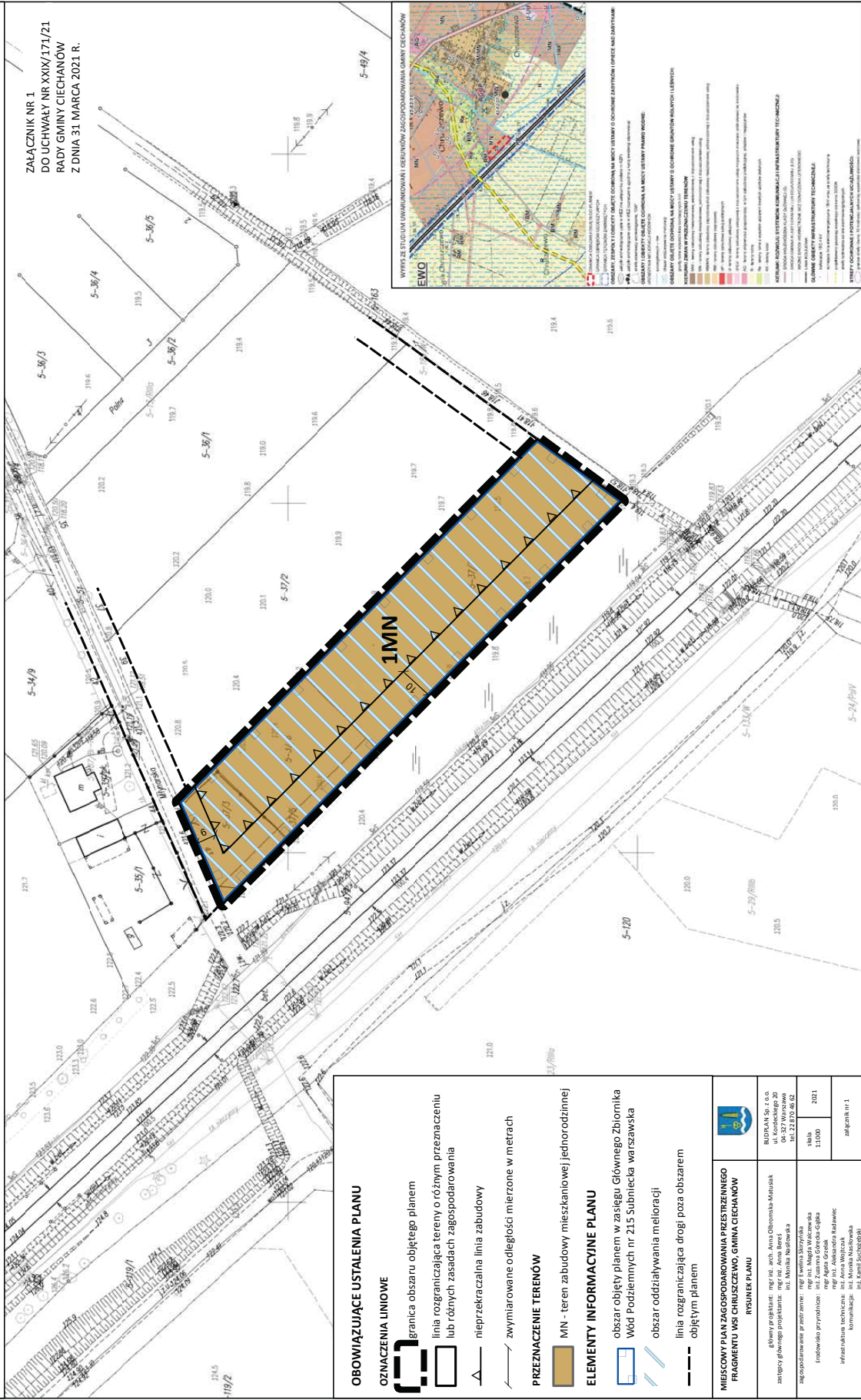


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI CHRUSZCZEWO, GMINA CIECHANÓW

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

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



	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub w różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	zwymlarowane odległości mierzone w metrach
	MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	obszar objęty planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Sublicieka warszawska
	obszar oddziaływania melioracji
	linia rozgraniczająca drogi, poza obszarem objętym planem

**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**

**OZNACZENIA LINIOWE**

granica obszaru objętego planem  
 linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub w różnych zasadach zagospodarowania  
 nieprzekraczalna linia zabudowy  
 zwymlarowane 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 Sublicieka warszawska  
 obszar oddziaływania melioracji  
 linia rozgraniczająca drogi, poza obszarem objętym planem

	<b>WIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU WSI CHRUSZCZEWO, GMINA CIECHANÓW</b>
RYSUNEK PLANU	
100% BUDRAN Sp. z o.o. ul. Katowickiego 20 05-825 Soleczno tel. 22 620 46 62 NIP 525 303 85 02	100% BUDRAN Sp. z o.o. ul. Katowickiego 20 05-825 Soleczno tel. 22 620 46 62
100% BUDRAN Sp. z o.o. ul. Katowickiego 20 05-825 Soleczno tel. 22 620 46 62	100% BUDRAN Sp. z o.o. ul. Katowickiego 20 05-825 Soleczno tel. 22 620 46 62
100% BUDRAN Sp. z o.o. ul. Katowickiego 20 05-825 Soleczno tel. 22 620 46 62	100% BUDRAN Sp. z o.o. ul. Katowickiego 20 05-825 Soleczno tel. 22 620 46 62
100% BUDRAN Sp. z o.o. ul. Katowickiego 20 05-825 Soleczno tel. 22 620 46 62	100% BUDRAN Sp. z o.o. ul. Katowickiego 20 05-825 Soleczno tel. 22 620 46 62

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.

Zalacznik4.gml