DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 5 kwietnia 2022 r.

Poz. 3912

Podpisany przez:
Ewa Bogumiła Mielniczuk-Kapusta
Data: 2022-04-05 10:20:13

UCHWAŁA NR XL/254/22
RADY GMINY CIECHANÓW

z dnia 29 marca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Gąski i południowej części wsi Pęchcin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z Uchwałą Nr III/19/18 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Gąski i południowej części wsi Pęchcin, zmienioną Uchwałą Nr XXXV/225/21 Rady Gminy Ciechanów z dnia 9 listopada 2021 r. po stwierdzeniu nienaruszalności przez plan ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechanów, zatwierdzonego Uchwałą Nr VI/40/2019 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 marca 2019 r., uchwala się co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Gąski i południowej części wsi Pęchcin, zwany dalej "planem".

2. Granice obszarów objętych planem oznaczone zostały na rysunku planu.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik graficzny nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne obejmujące lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. 1. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole literowo-cyfrowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;

5) obiekty i obszary chronione planem:

a) pomnik przyrody,

b) stanowiska archeologiczne;

6) granice stref ochronnych lub uciążliwości:

a) granica strefy technicznej od sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV,

b) granica strefy kontrolowanej od gazociągów wysokiego ciśnienia;

7) wymiarowanie podane w metrach.

2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu wskazują obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) granica Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

2) informacja o położeniu w granicach GZWP nr 215 Subniecka Warszawska.

3. Pozostałe niewymienione w ust. 1 i 2 oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 4. Ze względu na brak przedmiotu ustaleń w granicach obszaru planu, nie ustala się:

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak określenia ww. przestrzeni w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechanów, w granicach obszarów objętych planem;

3) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

7) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

11) granic terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) terenie - należy przez to rozumieć teren wyznaczony planem, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowo-cyfrowym, dla którego obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;

2) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu określonego symbolem terenu funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki w granicach tego terenu wynosi minimum 60% wraz z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną niezbędną do właściwej obsługi zagospodarowania terenu;

4) przeznaczeniu uzupełniającym terenu- należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, wzbogacające lub uzupełniające przeznaczenie podstawowe i mogące z nim harmonijnie współistnieć, dopuszczone na warunkach określonych planem;

5) usługach - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;

6) usługach rzemieślniczych - należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością gospodarczą z zakresu rzemiosła w rozumieniu przepisów ustawy o rzemiośle;

7) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi o charakterze ogólnospołecznym realizujące cele publiczne, w szczególności usługi: oświaty, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku, społeczno-kulturalne, administracji publicznej, siedziby organizacji społeczno-politycznych i religijnych, inne;

8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz określoną ustaleniem w tekście niniejszej uchwały, przed którą nie wolno lokalizować noworealizowanych obiektów budowlanych, w szczególności budynków, z zastrzeżeniem, iż nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:

   a) okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, zadaszeń, schodów, ganków, wykuszy i loggii wysuniętych nie więcej niż 1,0 m,

   b) kondygnacji i części podziemnych budynku wysuniętych nie więcej niż 1,0 m,

   c) instalacji i urządzeń technicznych stanowiących o całości techniczno-użytkowej budynku,

   d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

9) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną zdefiniowany w przepisach wykonawczych do ustawy Prawo Budowlane;

10) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zieleni wysokiej lub wielowarstwowej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;

11) wysokości zabudowy- należy przez to rozumieć:

   a) w odniesieniu do obiektów budowlanych niebędących budynkami - wysokość liczoną od poziomu urządzonego terenu do najwyżej położonego punktu, krawędzi lub płaszczyzny obiektu budowlanego niebędącego budynkiem,

   b) w odniesieniu do budynków - zgodnie z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ II.
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów

§ 6. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów, zgodnie z załącznikiem graficznym:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem MN;

2) tereny zabudowy usługowej - oznaczone symbolem U;

3) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - oznaczone symbolem P;

4) tereny lasów - oznaczone symbolem ZL;

5) tereny łąk i pastwisk - oznaczone symbolem ZŁ;

6) tereny zabudowy zagrodowej - oznaczone symbolem RM;

7) tereny rolnicze - oznaczone symbolem R;

8) tereny dróg dojazdowych do gruntów rolnych - oznaczone symbolem KDr;

9) tereny rowów melioracyjnych - oznaczone symbolem Wr;

10) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej - oznaczone symbolem KDL;

11) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej - oznaczone symbolem KDD;

12) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone symbolem KDW;

13) tereny ciągów pieszo - jezdnych - oznaczone symbolem KXJ.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

§ 7. Ustala się stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° włącznie, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, płaskich o spadkach w granicach od 2° do 15°.

§ 8. Na elewacjach budynków obowiązuje stosowanie niskiej intensywności zabarwienia z dopuszczeniem stosowania następujących materiałów o wysokiej intensywności zabarwienia: cegły, naturalnych (ceramicznych) okładzin elewacyjnych oraz kamienia i drewna.

§ 9. 1. Określa się zasady lokalizacji obiektów budowlanych poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości co najmniej:

1) 8 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy drogi lokalnej oznaczoną symbolem przeznaczenia KDL, z zastrzeżeniem ust. 2;

2) 5 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy drogi dojazdowej oznaczoną symbolem przeznaczenia KDD lub drogą dojazdową położoną poza obszarem planu i oznaczoną informacyjnie symbolem [KDD], z zastrzeżeniem ust. 2;

3) 5 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem przeznaczenia KDW, z zastrzeżeniem ust. 2;

4) 5 m od linii rozgraniczającej z ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym symbolem przeznaczenia KXJ lub położonym poza obszarem planu i oznaczonym informacyjnie symbolem [KXJ], z zastrzeżeniem ust. 2;

5) 12 m od linii rozgraniczającej z terenem lasów oznaczonym symbolem przeznaczenia ZL lub z terenami leśnymi położonymi poza obszarem planu i oznaczonym informacyjnie symbolem [ZL], z zastrzeżeniem ust. 2;

6) 5 m od linii rozgraniczającej z terenem rowów melioracyjnych oznaczonym symbolem przeznaczenia Wr lub położonym poza obszarem planu i oznaczonymi informacyjnie symbolem [Wr], z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się zachowanie, remont, przebudowę oraz nadbudowę istniejącego budynku usytuowanego niezgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi, natomiast zakazuje się jego rozbudowy przed wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy.

3. Dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od niej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 23 pkt 1 oraz z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczą:

1) wydzieleń w celach realizacji urządzeń infrastruktury technicznej,

2) wydzieleń terenu pod drogi wewnętrzne lub drogi publiczne oraz ich poszerzenia,

3) wydzieleń terenu pod dojścia i dojazdy,

4) powiększenia sąsiedniej działki lub regulacji granic między sąsiadującymi działkami pod warunkiem, że nieruchomość, z której działka będzie wydzielona - będzie miała po podziale minimalną powierzchnię zgodną z ustaleniami § 23 pkt 1.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11. Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 12. Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: ZL, ZŁ oraz Wr.

§ 13. Zakaz lokalizowania zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 14. Ustala się przyporządkowanie terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych:

1) dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 15. 1. Ustala się strefy techniczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu znamionowym 110 kV o szerokości liczonej w obie strony w poziomie od skrajnych przewodów linii napowietrznej 30 m (po 15 m w obie strony od osi linii).

2. W granicach strefy technicznej, o której mowa w ust. 1 zakazuje się wprowadzania zadrzewień i nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 16. Dla terenów zmeliorowanych ustala się:

1) obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci melioracyjnej,

2) wzdłuż rowów melioracyjnych należy zachować nieogrodzony pas ochronny wolny od zainwestowania i zieleni wysokiej, o minimalnej szerokości 1,5 m od zewnętrznej krawędzi rowu, umożliwiający jego konserwację,

3) w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci melioracyjnej w sposób zapewniający jej prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,

4) dopuszcza się przykrycie lub zarurowanie rowów a także zmianę przebiegu odcinków rowów nie wyznaczonych liniami rozgramiającymi na rysunku planu, pod warunkiem, że nie pogorszy to stosunków gruntowo-wodnych; w przypadku zniszczenia urządzeń melioracyjnych należy je odtworzyć.

§ 17. Dopuszcza się prowadzenie prac związanych z regulacją wód (odbudowa, modernizacja) i utrzymaniem (eksploatacja, konserwacja, remont) cieków oraz obiektów i urządzeń wodnych, z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych.

§ 18. Obszar objęty planem położony jest w granicach GZWP nr 215 Subniecka Warszawska - - obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 19. Na terenie oznaczonym symbolem terenu ZL/4 zlokalizowany jest obiekt objęty ochroną w formie pomnika przyrody, dla którego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 20. Plan wskazuje granicę Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 21. Wskazuje się strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150, o maksymalnej szerokości 30 m (15 m w obie strony od osi linii), której zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne.

§ 22. Wskazuje się strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200, o maksymalnej szerokości 30 m (15 m w obie strony od osi linii), której zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne.

§ 23. Wskazuje się strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400, o maksymalnej szerokości 32,5 m (16,25 m w obie strony od osi linii), której zasady zagospodarowania określają przepisy odrębne.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 24. 1. Plan wskazuje stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu granicami i opisane oznaczeniem cyfrowym, zgodnie nr AZP, tj. 43-62/1, 43-62/2.

2. Na terenach położonych w granicach stanowisk archeologicznych, o których mowa w § 24 ust. 1 obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 5.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 25. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki:

a) na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MN:

- 1000 m^2 - w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,

- 750 m^2 - w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,

b) na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia U - 1000 m^2,

c) na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia P - 2000 m^2;

2) minimalny front działki:

a) na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MN:

- 18 m w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej,

- 16 m w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,

b) na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia U - 25 m,

c) na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia P - 25 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110°.

Rozdział 6.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 26. 1. Ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym poprzez:

1) drogi oznaczone symbolami przeznaczenia: KDL oraz KDD, w tym położone poza obszarem planu i oznaczone informacyjnie symbolem [KDD] - stanowiącymi publiczny układ komunikacyjny;

2) drogi oznaczone symbolem przeznaczenia KDW stanowiące drogi wewnętrzne;

3) ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem przeznaczenia KXJ, w tym położone poza obszarem planu i oznaczone informacyjnie symbolem [KXJ] stanowiące ogólnodostępny układ komunikacyjny.

2. Ustala się obsługę terenów funkcjonalnych w zakresie komunikacji poprzez przyległe drogi publiczne klasy drogi lokalnej lub dojazdowej lub poprzez przyległe drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. 1. Ustala się zasady obsługi parkingowej:

1) stanowiska postojowe dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo należy realizować, wraz z budową, przebudową, rozbudową lub nadbudową albo zmianą funkcji obiektów budowlanych, na terenie działki własnej lub zespołu działek do których posiada się tytuł prawny;

2) miejsca do parkowania należy realizować w liczbie wynikającej z następujących wskaźników, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc postojowych w garażu:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej - min. 2 miejsca postojowe/mieszkanie,

b) dla agroturystyki - min. 3 miejsca postojowe / 10 miejsc noclegowych,

c) dla usług innych niż wymienione w lit. d i e - min. 3 miejsca postojowe/100 m^2 powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m^2 min. 2 miejsca postojowe,

d) dla handlu - min. 3 miejsca postojowe/100 m^2 powierzchni sprzedażowej,

e) dla obiektów produkcyjnych, usług mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - min. 2 miejsca postojowe/10 zatrudnionych, przy czym nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 obiekt,

f) dla magazynów i składów - min. 3 miejsca postojowe/10 zatrudnionych, przy czym nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 1 obiekt.

2. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych jednokierunkowych lub dwukierunkowych oraz ścieżek, z których korzystać mogą również piesi, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 29. 1. Ustala się utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszczając możliwość ich rozbudowy i przebudowy.

2. Ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną poprzez: istniejące, rozbudowywane, przebudowywane i nowo realizowane sieci i obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu.

§ 30. 1. Urządzenia infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia: KDL oraz KDD - wskazanymi na rysunku planu, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych, z zachowaniem min. średnicy przewodów sieci infrastruktury technicznej:

1) dn. 80 dla wodociągów;

2) dn. 150 dla kolektorów kanalizacji sanitarnej;

3) dn. 150 dla kolektorów kanalizacji deszczowej;

4) dn. 25 dla gazociągów;

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych lub inne tereny publiczne, dopuszcza się ich budowę na terenach przeznaczonych na inne cele, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia ZL oraz gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej położonych w granicach terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia R i ZŁ.

§ 31. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie obszaru planu w wodę: z istniejącej, modernizowanej i rozbudowywanej oraz nowobudowanej sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia wód podziemnych położonego poza obszarem objętym planem, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z istniejących studni w granicach działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 32. Ustala się zasady odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych:

1) odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków, położonej poza obszarem planu lub oczyszczanie ścieków w oczyszczalniach przydomowych, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się:

a) realizację zbiorników bezodpływowych na nieczystości i okresowe wywożenie ścieków samochodami asenizacyjnymi do oczyszczalni ścieków, do czasu budowy sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej,

b) budowę przydomowych oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem wykluczenia możliwości stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach z płytkim występowaniem wód gruntowych;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych, do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, do rowów przydrożnych lub zbiorników rozsączająco-retencyjnych, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dopuszcza się odwodnienie powierzchniowe dróg;

5) dla pozostałych terenów, innych niż określone w pkt 3, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania - odprowadzanie ich do gruntu lub na powierzchnie gruntu, w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7;

6) dopuszcza się realizację rowów otwartych i zbiorników retencyjno-infiltracyjnych jako odbiorników wód opadowych i roztopowych;

7) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich.

§ 33. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną w oparciu o: istniejącą, modernizowaną i rozbudowywaną oraz nowobudowaną sieć elektroenergetyczną;

2) zachowanie lokalizacji istniejących stacji transformatorowych 15/0,4kV;

3) dopuszczenie realizacji sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wnętrzowym, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem zakazu lokalizacji urządzeń wytwarzających energie z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

§ 34. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:

1) ogrzewanie budynków w oparciu o indywidualne, grupowe i lokalne systemy wykorzystujące: paliwa płynne, energię elektryczną, gaz bezprzewodowy, paliwa stałe lub inne źródła energii, w tym odnawialne źródła energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) sukcesywne zastępowanie paliw stałych w kotłowniach i paleniskach indywidualnych proekologicznymi systemami ogrzewania;

3) dopuszcza się prowadzenie w obszarze planu sieci gazowych niskiego ciśnienia; zakazuje się lokalizacji biogazowni, w tym biometanowni oraz sieci i urządzeń na ich potrzeby.

§ 35. Ustala się zasady gospodarki odpadami - gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem gospodarowania odpadami przyjętym w przepisach odrębnych.

§ 36. Ustala się zasady zaopatrzenia w infrastrukturę telekomunikacyjną:

1) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę oraz budowę nowych sieci i obiektów;

2) dopuszcza się lokalizowanie wolnostojących masztów antenowych i wolnostojących wież antenowych, z wykluczeniem konstrukcji kratowych;

3) nakaz wkomponowania urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej oraz dostosowanie ich do architektury i skali obiektów, na których lub w sąsiedztwie których będą lokalizowane.

Rozdział 8.
Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego

§ 37. 1. Ustala się, że tereny dróg publicznych oznaczone symbolami przeznaczenia KDL oraz KDD stanowią inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w granicach ograniczonych liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu.

2. Ustala się, że tereny: dróg publicznych oznaczone symbolami przeznaczenia KDL oraz KDD, ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolem przeznaczenia KXJ stanowią inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach ograniczonych liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi na rysunku planu.

Rozdział 9.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 38. Do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z warunkami określonymi w ustaleniach planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenów.

Rozdział 10.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości

§ 39. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

1) 30% dla terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy usługowej (U) oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P);

2) 15% dla pozostałych terenów w obszarze planu.

DZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu MN/1, MN/3 - MN/8, MN/10 i MN/14 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,

b) w budynkach mieszkaniowych dopuszcza się realizację usług, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

c) dopuszcza się realizację wolnostojących garaży i budynków gospodarczych;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkaniowych - 12 m,

- budynków gospodarczych, garaży - 7 m,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:

- budynków mieszkaniowych - 3,

- pozostałych budynków - 1,

c) maksymalna intensywność zabudowy - 0,4,

d) minimalna intensywność zabudowy - 0,1,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60%,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 9 ust 1,

h) geometria dachu - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) z przyległej drogi publicznej klasy drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL/1,

b) z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolami KDD/2, KDD/5 oraz położonych poza obszarem planu i oznaczonych informacyjnie symbolem [KDD],

d) z przyległych ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami KXJ/2 - KXJ/5 oraz położonych poza obszarem planu i oznaczonych informacyjnie symbolem [KXJ],

e) z przyległej drogi dojazdowej do gruntów rolnych oznaczonej symbolem KDr/1.

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu U/1 i U/2 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) lokale mieszkaniowe w budynkach usługowych,

b) zieleń urządzona;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług handlu detalicznego, działalności biurowej i administracyjnej, finansowych, oświaty, nauki, edukacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, turystyki (hotele, motele, pensjonaty, sale weselne), poligrafii oraz usług rzemieślniczych,

b) dopuszcza się przeznaczanie części budynków usługowych na cele lokali mieszkaniowych przeznaczonych na potrzeby własne prowadzącego działalność usługową oraz mieszkań służbowych, pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa lokali mieszkaniowych nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej budynków usługowych,

c) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków usługowych - 12 m,

- budynków gospodarczych i garaży- 7 m,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:

- budynków usługowych - 3,

- pozostałych budynków - 1,

c) maksymalna intensywność zabudowy - 0,6,

d) minimalna intensywność zabudowy - 0,2,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 9 ust 1,

h) geometria dachu - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolami KDD/4, KDD/6 oraz położonych poza obszarem planu i oznaczonych informacyjnie symbolem [KDD].

§ 42. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu P/1 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) obiekty produkcyjne,

b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) obsługa komunikacji i transportu,

b) składy i magazyny,

c) zieleń izolacyjna, zieleń urządzona;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dopuszcza się realizację obiektów produkcyjnych oraz zabudowy usługowej bez określenia ich profilu, w tym z zakresu produkcji opartej na zaawansowanych technologiach informatycznych, elektronicznych, automatyki i biotechnologii, produkcji sprzętu AGD i RTV i produkcji motoryzacyjnej, produkcji materiałów budowlanych, produkcji artykułów spożywczych, logistyki, usług składowo - spedycyjnych, baz transportowych, usług obsługi komunikacji, stacji paliw oraz składów i magazynów,

b) od strony dróg publicznych i terenów mieszkaniowych ustala się nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 5 m - zgodnie z rysunkiem planu, wykonanych z gatunków roślin zimozielonych o wysokości wzrostowej nie mniejszej niż 3 m,

c) dopuszcza się realizację zabudowy biurowej, socjalnej, itp.,

d) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków usługowych, obiektów produkcyjnych, magazynów - 12 m,

- obiektów dopuszczonych w pkt 3 lit. c i d - 10 m,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:

- budynków usługowych, obiektów produkcyjnych, magazynów - 3,

- obiektów dopuszczonych w pkt 3 lit. c i d - 2,

c) maksymalna intensywność zabudowy - 2,0,

d) minimalna intensywność zabudowy - 0,1,

e) maksymalna powierzchna zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 9 ust 1,

h) geometria dachu - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolami KDD/3, KDD/4.

§ 43. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu ZL/1 - ZL/6 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - lasy;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - dopuszcza się prowadzenie dróg leśnych i melioracji oraz wykorzystanie terenu pod parkingi leśne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji - przez przyległe tereny funkcjonalne w ramach tej samej działki ewidencyjnej lub po ustaleniu służebności przejazdu.

§ 44. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu ZŁ/1 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny łąk i pastwisk;

2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem jak lit. b i c,

b) dopuszczenie lokalizacji stawów i zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszczenie prowadzenia utwardzonych dróg dojazdowych do gruntów rolnych i melioracji;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji - przez przyległe tereny funkcjonalne w ramach tej samej działki ewidencyjnej lub po ustaleniu służebności przejazdu.

§ 45. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu RM/1 - RM/14 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń wiejska;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży,

b) dopuszcza się realizację urządzeń i budowli rolniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków mieszkaniowych i inwentarskich dla terenów oznaczonych symbolami terenu - 12 m,

- budynków gospodarczych, garaży - 9 m,

- obiektów dopuszczonych w pkt 3 lit. b - 12 m,

b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych:

- budynków mieszkaniowych - 3,

- pozostałych obiektów - 2,

c) maksymalna intensywność zabudowy - 0,6,

d) minimalna intensywność zabudowy - 0,1,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,

g) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 9 ust 1,

h) geometria dachu - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7;

5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) z przyległych dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolami KDD/2 - KDD/6,

b) z przyległej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW/1,

c) z przyległych ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami KXJ/1 i KXJ/2 oraz położonych poza obszarem planu i oznaczonych informacyjnie symbolem [KXJ],

d) z przyległych dróg dojazdowych do gruntów rolnych oznaczonych symbolami KDr/1 i KDr/2.

§ 46. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu R/1 - R/12 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) ustala się przeznaczenie terenów na funkcje rolnicze, w tym pola uprawne, łąki i pastwiska oraz sady,

b) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o ile są one związane z prowadzeniem gospodarki rolnej lub są niezbędne do funkcjonowania lokalnych i ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 29 ust. 2 oraz § 34 ust. 3,

c) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych do gruntów rolnych i melioracji;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji - z przyległych dróg.

§ 47. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu KDr/1 - KDr/2 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - droga dojazdowa do gruntów rolnych i jej poszerzenia;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej,

b) dopuszcza się realizację zieleni izolacyjnej i ozdobnej,

c) szerokość drogi w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem:

- KDr/1 - -10,0 m z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- KDr/2 - 6,0 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 48. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu Wr/1 - Wr/6 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - rowy melioracyjne;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi,

b) zakaz zabudowy za wyjątkiem sieci i urządzeń dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych,

c) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci melioracyjnej w sposób zapewniający jej prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 49. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu KDL/1 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy drogi lokalnej (poszerzenie);

2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna nie związana z drogą;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem terenu:

- KDL/1 - nieregularna od 11,55 m do 12,40 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 50. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu KDD/1 - KDD/7, KDD/9 i KDD/10 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy drogi dojazdowej oraz poszerzenia dróg dojazdowych;

2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna nie związana z drogą;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - szerokość w liniach rozgraniczających dróg i ich poszerzeń oznaczonych symbolem terenu:

- KDD/1 - nieregularna od 8,17 m do 10,23 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- KDD/2 - nieregularna od 1,37 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- KDD/3 - 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- KDD/4 - nieregularna od 10,0 m do 13,40 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- KDD/5 - nieregularna od 10,0 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- KDD/6 - 10,0 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- KDD/7 - nieregularna od 0,50 m do 3,67 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- KDD/9 - nieregularna od 10,55 m do 12,17 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- KDD/10 - nieregularna od 1,19 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 51. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu KDW/1 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - droga wewnętrzna i poszerzenie drogi wewnętrznej;

2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna nie związana z drogą;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w pasie drogowym,

b) dopuszcza się realizację elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,

c) szerokość w liniach rozgraniczających dróg i ich poszerzeń oznaczonych symbolem terenu:

- KDW/1 - 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 52. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami terenu KXJ/1 - KXJ/5, KXJ/7 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - ciągi pieszo - jezdne i ich poszerzenia;

2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna nie związana z drogą;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) dopuszcza się realizację ciągów przeznaczonych do ruchu kołowego i pieszego bez konieczności wydzielenia jezdni i chodników,

b) szerokość w liniach rozgraniczających ciągów i ich poszerzeń oznaczonych symbolem terenu:

- KXJ/1 - 6,0 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- KXJ/2 - 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- KXJ/3 - 6,0 m, z zakończeniem placem do zawracania o promieniu 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- KXJ/4 - 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- KXJ/5 - 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- KXJ/7 - nieregularna od 0,92 m do 1,97 m, zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ IV.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 53. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciechanów.

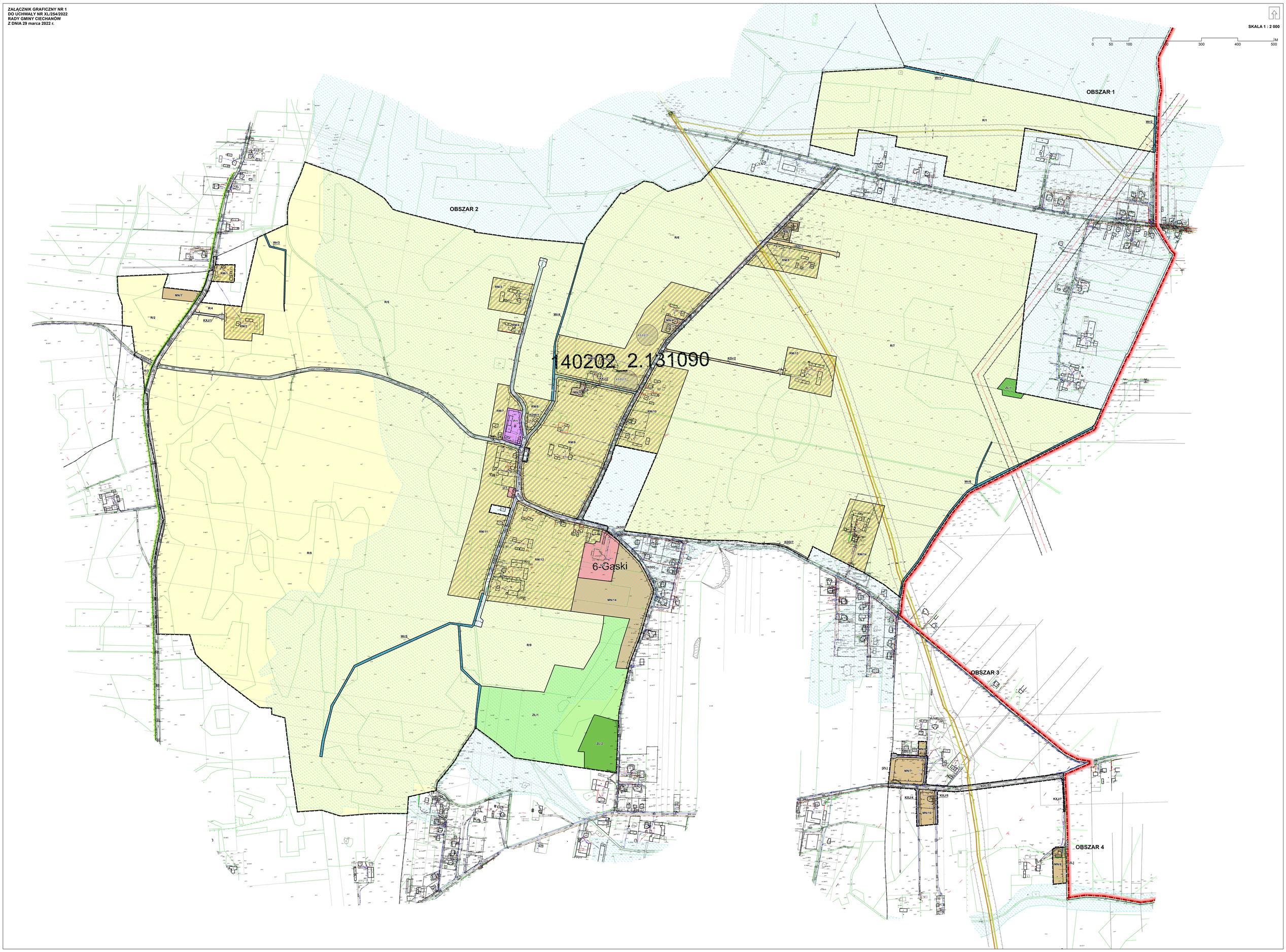
§ 54. Uchwała podlega umieszczeniu na stronie internetowej Urzędu Gminy Ciechanów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Eugeniusz Olszewski

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
DO UCHWAŁY NR XL/254/2022
RADY GMINY CIECHANÓW
Z DNIA 29 marca 2022 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XL/254/22

Rady Gminy Ciechanów

z dnia 29 marca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503), rozstrzyga się co następuje:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) zadania własne Gminy, z wyłączeniem zadań, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 2.

Realizacja celów publicznych, na terenach nie będących własnością Gminy Ciechanów, wymaga przeprowadzenia postępowania wywłaszczeniowego, o którym mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami lub pozyskania terenów na realizację celów publicznych w innych formach prawnych (np. zakupu nieruchomości).

§ 3.

1. Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, pochodzą z budżetu oraz będą pozyskiwane w ramach strukturalnych funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami. Limity wydatków budżetowych oraz wieloletnie plany inwestycyjne są każdorazowo ujęte w budżecie Gminy, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie finansów publicznych.

2. Starania o pozyskanie środków strukturalnych funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych będą prowadzone samodzielnie przez Gminę.

3. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych Gminy, prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie Gminy, tak, aby zoptymalizować wydatki publiczne, np. koordynacja prac przy realizacji poszczególnych rodzajów uzbrojenia technicznego wraz z budową nawierzchni ulic.

4. Jako główne zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych Gminy, przyjmuje się uwzględnianie szeroko pojętego interesu publicznego mieszkańców oraz rachunku ekonomicznego uwzględniającego efektywność inwestycji, czyli wysokość nakładów przypadających na jednego mieszkańca korzystającego z wybudowanej infrastruktury.

§ 4.

1. Szacunkowe koszty realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy wyniosą 140 000 PLN.

2. Przewiduje się, że łączne koszty przygotowania nieruchomości w ww. zakresie na poszczególne cele, pochodzić będą z budżetu Gminy, wyliczone na podstawie indywidualnych ocen i wycen.

§ 5.

W obszarze objętym planem przewiduje się również realizację dróg innych niż publiczne. Inwestycje te będą realizacją zamierzeń inwestora i w całości finansowane będą ze środków pozabudżetowych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XL/254/22
Rady Gminy Ciechanów
z dnia 29 marca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 r. poz. 503), Rada Gminy Ciechanów, rozstrzyga co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się w całości uwagę o liczbie porządkowej nr 2, zgodnie z poniższą tabelą.

§ 2.

Odrzuca się w całości uwagi o liczbie porządkowej nr 1 i nr 3, zgodnie z poniższą tabelą.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu mpzp dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Ciechanów w sprawie rozpatrzenia uwag – załącznik do uchwały Nr XL/254/22 z dnia 29 marca 2022 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*
1	09.02.2022	[*dane osobowe objęte ochroną prawną]*	1.Zgodnie z projektem, działka 50/1, która jest naszą własnością, została zakwalifikowana jako teren rolniczy (R). Wnosimy o zmianę tej kwalifikacji na teren urządzeń produkcji i obsługi rolnictwa (RU) lub zabudowę zagrodową (RM). 2. Działki ewidencyjne nr 49/6 i 49/4 obręb Pęchcin zakwalifikowano jako teren rolniczy (R). W związku z tym wnosimy o zmianę kwalifikacji z terenów rolniczych na zabudowę zagrodową (RM) lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) lub na tereny urządzeń produkcji i obsługi rolnictwa (RU).	dz. ew. nr 50/1, 49/6, 49/4 obręb Pęchcin	R – tereny rolnicze ZL – tereny lasów Północna część działek nr 49/6 i 49/4 obręb Pęchcin gmina Ciechanów położona jest poza obszarem sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Gąski i południowej części wsi Pęchcin sporządzanego na podstawie Uchwały Nr III/19/18 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Gąski i południowej części wsi Pęchcin, zmienioną Uchwałą Nr XXXV/225/21 Rady Gminy Ciechanów z dnia 9 listopada 2021 r.	-	nieuwzględniona	**UWAGA NIEZASADNA** **dla północnej części działek ew. nr 49/6 i 49/4 obręb Pęchcin** Północna część działek nr 49/6 i 49/4 obręb Pęchcin gmina Ciechanów położona jest poza obszarem sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Gąski i południowej części wsi Pęchcin sporządzanego na podstawie Uchwały Nr III/19/18 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Gąski i południowej części wsi Pęchcin, zmienioną Uchwałą Nr XXXV/225/21 Rady Gminy Ciechanów z dnia 9 listopada 2021 r. **Uwaga nieuwzględniona w pozostałej części**.

								Art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 7411 z późn. zm.) wskazuje iż *Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*, zaś art. 20 ust. 1 *Plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium (…)*. W związku z czym projekt planu miejscowego dla działki ew. nr 50/1 i południowej części działek ew. nr 49/6 i 49/4 (obręb Pęchcin) wskazuje przeznaczenie rolnicze.
2	09.02.2022	[*dane osobowe objęte ochroną prawną]*	Brak naniesienia na plan pomnika przyrody. W przedstawionym projekcie nie uwzględniono pomnika przyrody – dębu szypułkowego „Jan", znajdującego się na działkach ewidencyjnych 99 i 100 obręb Pęchcin.	dz. ew. nr 99, 100 obręb Pęchcin	ZL – tereny lasów	uwzględniona	-	**Uwaga uwzględniona.** W związku z Uchwałą nr XV/93/19 Rady Gminy Ciechanów z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody (Dz. Urz. z 2020 r. poz. 312) w dniu 25.01.2020 został ustanowiony pomnik przyrody – dąb szypułkowy „JAN". Poprawiono projekt planu miejscowego w stosownym zakresie w części tekstowej oraz na rysunku.
3	09.02.2022	[*dane osobowe objęte ochroną prawną]*	1. Działki ewidencyjne nr 49/6 i 49/4 obręb Pęchcin zakwalifikowano jako teren rolniczy (R). Wnoszę o zmianę tej kwalifikacji na teren urządzeń produkcji i obsługi rolnictwa (RU) lub zabudowę zagrodową (RM). 2. Działka ewidencyjna nr 87 obręb Pęchcin zakwalifikowana jako teren rolniczy (R). Wnoszę o zmianę kwalifikacji z terenów rolniczych na zabudowę zagrodową (RM) lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) lub na tereny urządzeń produkcji i obsługi rolnictwa (RU).	dz. ew. nr 49/6, 49/4, 87 obręb Pęchcin	R – tereny rolnicze Północna część działek nr 49/6 i 49/4 obręb Pęchcin gmina Ciechanów położona jest poza obszarem sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Gąski i południowej części wsi Pęchcin sporządzanego na podstawie Uchwały Nr III/19/18 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Gąski i południowej części wsi Pęchcin, zmienioną Uchwałą Nr XXXV/225/21 Rady Gminy Ciechanów z dnia 9 listopada 2021 r.	-	nieuwzględniona	**UWAGA NIEZASADNA** **dla północnej części działek ew. nr 49/6 i 49/4 obręb Pęchcin** Północna część działek nr 49/6 i 49/4 obręb Pęchcin gmina Ciechanów położona jest poza obszarem sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Gąski i południowej części wsi Pęchcin sporządzanego na podstawie Uchwały Nr III/19/18 Rady Gminy Ciechanów z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Gąski i południowej części wsi Pęchcin, zmienioną Uchwałą Nr XXXV/225/21 Rady Gminy Ciechanów z dnia 9 listopada 2021 r. **Uwaga nieuwzględniona w pozostałej części**. Art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 7411 z późn. zm.) wskazuje iż *Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*, zaś art. 20 ust. 1 *Plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium (…)*. W związku z czym projekt planu miejscowego dla działki ew. nr 87 i południowej części działek ew. nr 49/6 i 49/4 (obręb Pęchcin) wskazuje przeznaczenie rolnicze.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XL/254/22

Rady Gminy Ciechanów

z dnia 29 marca 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę