

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA CIECHANÓW**  
**Z DNIA .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Mławska II”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2024 r., poz. 609 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688, z dnia 24.08.2023), w związku z uchwałą nr 444/XLVI/2021 Rady Miasta Ciechanów z dnia 25 listopada 2021 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Mławska II”, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów zatwierdzonego uchwałą nr 698/LXIX/2023 Rady Miasta Ciechanów z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów,

Rada Miasta Ciechanów uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1.**  
**Zakres ustaleń planu**

**§ 1**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Mławska II”, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, którą stanowi rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) dane przestrzenne obejmujące:
  - a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego uchwałą w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000, Strefa 7 (EPSG: 2178),
  - b) atrybuty zawierające informacje o uchwale,
  - c) część graficzną uchwały w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000, Strefa 7 (EPSG: 2178), zapisane na płycie CD i stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2**

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 nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
  - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego;
  - 11) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
  - 12) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń nie ustala się:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 3) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### § 3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 4) wymiarowanie odległości (w metrach);
  - 5) przeznaczenie terenu, w tym symbol przeznaczenia terenu, przy czym:
    - a) oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery poszczególnych terenów o określonym, tym samym przeznaczeniu,
    - b) oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie poszczególnych terenów;

- 6) granica terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej mogącej przekroczyć 500kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
2. Następujące oznaczenia graficzne odzwierciedlają ustalenia przepisów odrębnych:
  - 1) obszar występowania urządzeń melioracji wodnych;
  - 2) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

#### § 4

Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie przepisy ogólne zawarte w Dziale I oraz odpowiednie przepisy szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

### Rozdział 2.

#### Wyjaśnienie używanych pojęć

#### § 5

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego budynku lub tymczasowego obiektu budowlanego od linii rozgraniczającej terenu, z pominięciem balkonów, wykuszy, ryzalitów oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami, zadaszeń i.t.p.) wysuniętych poza obrys budynku do 1,5 m;
- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych, które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

### Rozdział 3.

#### Przeznaczenie terenów

#### § 6

Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone na rysunku planu.

#### § 7

Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczony symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony symbolem **MW**;
- 3) tereny zabudowy usługowej – oznaczony symbolem **U**;
- 4) teren zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów, magazynów – oznaczony symbolem **UP**;
- 5) teren drogi głównej – oznaczony symbolem **KDG**;
- 6) teren drogi zbiorczej – oznaczony symbolem **KDZ**;

- 7) teren drogi lokalnej – oznaczony symbolem **KDL**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych – oznaczony symbolem **KDW**.

#### **Rozdział 4.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu**

#### **§ 8**

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

2. W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się jego przebudowę lub remont.

3. Rozbudowa i nadbudowa budynku o którym mowa w ust. 2 jest możliwa pod warunkiem, że nie będzie się odbywać w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

#### **§ 9**

Ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych na terenach innych niż 1U, 2U, 3U, UP.

#### **§ 10**

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku:
  - 1) wydzielenia działki budowlanej, w celu zlokalizowania obiektu infrastruktury technicznej;
  - 2) wydzielenia działki przeznaczonej pod dojścia i dojazdy;
  - 3) wydzielenia działki przeznaczonej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w przepisach szczegółowych planu.
3. Ustala się możliwość wydzielania dojazdów i dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 6 m.

#### **§ 11**

W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) zakaz stosowania elewacji w odcieniach innych niż biele, szarości, grafity, brązy, beże, żółcie i zielenie;
- 2) zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 3) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni, szarości i grafitu;
- 4) nakaz, o którym mowa w pkt. 3 nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność oraz dachów płaskich.

#### **§ 12**

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, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) przepisy dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej.

#### **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

#### **§ 13**

W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że:

- 1) teren MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren MW należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

#### **§ 14**

1. W odniesieniu do lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ustala się zakaz ich lokalizacji na obszarze objętym planem.
2. W odniesieniu do lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko ustala się zakaz ich lokalizacji na obszarze objętym planem z wyjątkiem realizacji: inwestycji celu publicznego związanych z wykonywaniem zadań samorządu terytorialnego; obiektów infrastruktury technicznej (w tym infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej); obiektów i urządzeń, o których mowa w § 36 pkt 2, dopuszczonych do realizacji na wyznaczonym w planie terenie UP; zabudowy mieszkaniowej, dróg; parkingów oraz centrów handlowych.

#### **§ 15**

Dla terenu UP ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi.

### **Rozdział 6.**

#### **Tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów**

#### **§ 16**

Na całym obszarze objętym planem, położonym w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych: nr 215 Subniecka Warszawska, nakazuje się:

- 1) prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych;
- 2) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

#### **§ 17**

1. Część obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w zasięgu występowania urządzeń melioracji wodnych.
2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych dotyczących urządzeń melioracji wodnych.

### **Rozdział 7.**

#### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

#### **§ 18**

1. Ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię działki oraz minimalną szerokość frontu działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
  - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°.
2. Na obszarze objętym planem nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości na zasadach określonych w art. 22 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **Rozdział 8.**

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

#### **§ 19**

1. Nakaz uwzględniania w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV oraz ich stref ochronnych o szerokości 15 m od osi linii, oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu.
2. Nakaz uwzględniania w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV oraz ich stref ochronnych o szerokości 7 m od osi linii, oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu.

#### § 20

1. Na terenie UP, z uwzględnieniem ust. 2, dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.
2. Na terenie UP zakazuje się wytwarzania energii odnawialnej pochodzącej z:
  - 1) wiatru;
  - 2) biomasy;
  - 3) biogazu rolniczego.
3. Dla wymienionych w ust. 1 urządzeń wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem oddziaływania na środowisko w granicach terenu UP.

### Rozdział 9.

#### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

#### § 21

1. Powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym – z istniejących i projektowanych dróg znajdujących się w granicach obszaru objętego planem miejscowym.
2. Tereny komunikacji tworzy układ dróg publicznych, oznaczonych symbolami: **KDG**, **KDZ**, **KDL** oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolami **1KDW**, **2KDW**.
3. Dopuszcza się możliwość wydzielania dojazdów i dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu, zgodnie z §10 ust 2-3 oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
4. Dla dojazdu nieprzelotowego, umożliwiającego dostęp do terenu komunikacji dla działki budowlanej, ustala się nakaz realizacji placu manewrowego o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m.
5. Ustala się zagospodarowanie terenów komunikacji w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami.
6. Ustala się możliwość lokalizowania na terenach komunikacji:
  - 1) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, w szczególności: zatok autobusowych i postojowych, wiat przystankowych, miejsc do parkowania, dróg rowerowych, zieleni przyulicznej, urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej.

#### § 22

1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się możliwość lokalizowania miejsc do parkowania w garażach i na podjazdach do garaży;
  - 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;

- 3) dla usług handlu nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 4) dla usług gastronomii – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych;
  - 5) dla usług rzemiosła, biurowych i administracyjnych, obiektów usług zdrowia i opieki społecznej – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 6) dla usług innych niż wymienione w pkt 3-5 – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 7) dla składów i magazynów – nie mniej niż 0,5 miejsca do parkowania na 100m<sup>2</sup> powierzchni składowej;
  - 8) dla zakładów produkcyjnych – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 10 osób zatrudnionych;
  - 9) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeśli łączna liczba miejsc postojowych na terenie nieruchomości, na której jest realizowana inwestycja, jest większa niż 6 - w ilości nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 miejsc do parkowania;
  - 10) dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji.
2. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych na terenie nieruchomości, na której jest realizowana inwestycja, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami ust. 1.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### **§ 23**

1. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności dróg publicznych.
2. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele – w pierwszej kolejności w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.
3. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.
4. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przeznaczeniem szczegółowym dla poszczególnych terenów.

#### **§ 24**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój sieci wodociągowej – nie mniejszy niż  $\phi 90$ ;
- 3) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 4) projektowanie sieci w sposób umożliwiający połączenie jej z istniejącym układem sieci wodociągowej.

#### **§ 25**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – przez projektowaną i istniejącą zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej - nie mniejszy niż  $\phi 40$ ;

- 3) przekrój sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej – nie mniejszy niż  $\phi 200$ .

#### **§ 26**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gospodarki wodami opadowymi ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów dróg – zagospodarowanie we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się możliwość odprowadzania wód opadowych z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów dróg, po ich oczyszczeniu w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych, do rowów melioracyjnych;
- 3) przekrój sieci kanalizacji deszczowej – nie mniejszy niż  $\phi 200$ ;
- 4) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.

#### **§ 27**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz – poprzez rozbudowę istniejącej sieci gazowej;
- 2) przekrój sieci gazowej – nie mniejszy niż  $\phi 32$ .

#### **§ 28**

W odniesieniu do zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakaz, z uwzględnieniem §20, lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię otrzymywaną z biomasy, biogazu rolniczego, biometanu, biopłynów.

#### **§ 29**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;
- 2) możliwość przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe;
- 3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) zakaz, z uwzględnieniem §20, lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu rolniczego, biometanu, biopłynów.

#### **§ 30**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach: UP, 1U, 2U, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

#### **§ 31**

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed transportem ich do instalacji przetwarzania odpadów komunalnych;

- 2) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych.

## **Rozdział 11.**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego**

#### **§ 32**

Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 20%.

## **DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

#### **§ 33**

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonego symbolem **MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów i elementów towarzyszących, takich jak:
  - a) dojścia, dojazdy,
  - b) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) zieleń urządzonej,
  - d) miejsca do parkowania;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy:
    - minimalna 0,05,
    - maksymalna 0,7,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 9m,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000m<sup>2</sup>,
  - f) geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
- 4) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 18m;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - z terenu drogi oznaczonej symbolem KDL.

#### **§ 34**

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonych symbolami **1MW**, **2MW**, **3MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) zabudowa bezpośrednio związana z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) adaptację istniejącej na terenie 3MW zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy, przy zachowaniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy wynikających z ustaleń szczegółowych dla terenu;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów i elementów towarzyszących, takich jak:

- a) usługi zlokalizowane w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z zastrzeżeniem lit b oraz pkt 4 i pkt 5,
- b) usługi biurowe mogą być zlokalizowane również powyżej parteru budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
- c) zieleń urządzona,
- d) dojścia, dojazdy,
- e) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- f) miejsca do parkowania,
- g) urządzenia rekreacyjne;
- 4) usługi, o których mowa w pkt 3 lit a, mogą dotyczyć: handlu, rzemiosła, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, kultury i rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biur i administracji;
- 5) maksymalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu – 500 m<sup>2</sup>;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy:
    - minimalna 0,05,
    - maksymalna 1,5,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>,
  - f) geometria dachów:
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 40°,
    - dla zabudowy bezpośrednio związanej z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 30°;
- 7) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dla terenu 1MW – z terenu dróg oznaczonych symbolami: KDL, 1KDW, 2KDW,
  - b) dla terenu 2MW – z terenu drogi oznaczonej symbolem KDL,
  - c) dla terenu 3MW – z terenu drogi oznaczonej symbolem KDG (poprzez istniejące zjazdy z terenu drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem KDG, bez możliwości realizacji dodatkowego bezpośredniego dostępu do tej drogi), KDL, 1KDW.

### § 35

Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **1U**, **2U**, **3U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych i usług komercyjnych, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup> dla każdego obiektu handlowego,
  - b) zabudowa usługowa z zakresu usług biurowych i administracji,
  - c) zabudowa z zakresu usług rzemieślniczych;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów i elementów towarzyszących, takich jak:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) dojścia, dojazdy,
  - c) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) miejsca do parkowania,
  - e) tymczasowe obiekty budowlane;

- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy:
    - minimalna 0,05,
    - maksymalna 1,2,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych – 10m,
    - dla budowli – 15m,
    - dla tymczasowych obiektów budowlanych – 5m,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 5000 m<sup>2</sup>,
  - f) geometria dachów - dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 30°;
- 4) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dla terenu 1U – z terenu drogi oznaczonej symbolem KDL,
  - b) dla terenu 2U – z terenu dróg oznaczonych symbolami KDL, 1KDW,
  - c) dla terenu 3U – z terenu dróg oznaczonych symbolami KDL, 1KDW, 2KDW.

### § 36

Dla **terenu zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów, magazynów**, oznaczonego symbolem **UP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych i usług komercyjnych, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup> dla każdego obiektu handlowego,
  - b) zabudowa usługowa z zakresu usług biurowych i administracji,
  - c) zabudowa z zakresu usług rzemieślniczych,
  - d) obiekty produkcyjne o zatrudnieniu do 9 osób,
  - e) składy i magazyny,
  - f) obiekty i urządzenia związane z produkcją energii, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) obiekty i urządzenia, o których mowa w pkt 1 lit. f mogą dotyczyć wyłącznie produkcji energii cieplnej, elektrycznej lub ciepłej i elektrycznej:
  - a) z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej mogącej przekroczyć 500 kW, z uwzględnieniem §20,
  - b) powstałej w procesie spalania paliw gazowych;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów i elementów towarzyszących, takich jak:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) dojścia, dojazdy,
  - c) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) miejsca do parkowania,
  - e) tymczasowe obiekty budowlane;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy:
    - minimalna – 0,05,
    - maksymalna – 0,8,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,

- d) maksymalna wysokość zabudowy:
  - dla budynków - 8 m,
  - dla budowli – 10 m,
  - dla tymczasowych obiektów budowlanych – 5 m,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 4000 m<sup>2</sup>,
- f) geometria dachów - dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 30°;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 400 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej – z terenu drogi oznaczonej symbolem KDL.

### § 37

1. Dla **terenów komunikacji drogowej publicznej** ustala się:
  - 1) dla drogi oznaczonej symbolem **KDG**:
    - a) klasa drogi – główna,
    - b) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna, od 17,8 m do 21,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dla drogi oznaczonej symbolem **KDZ**:
    - a) klasę drogi – zbiorcza,
    - b) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna, od 20,6 m do 30 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) dla drogi oznaczonej symbolem **KDL**:
    - a) klasę drogi – lokalna,
    - b) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna, od 12 m do 17,9 m, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Określone w ust. 1 pkt 1-3 szerokości pasa terenu przeznaczonego pod drogę nie uwzględniają narożnych poszerzeń przy skrzyżowaniach, których wymiary określa się zgodnie z rysunkiem planu.
3. Na terenach komunikacji drogowej publicznej ustala się zakaz lokalizowania budynków.

### § 38

1. Dla **terenów komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonych symbolami **1KDW**, **2KDW**, ustala się szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu - 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
2. Określona w ust. 1 szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę nie uwzględnia narożnych poszerzeń przy skrzyżowaniach, których wymiary określa się zgodnie z rysunkiem planu.
3. Na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej ustala się zakaz lokalizowania budynków.

## DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE.

### § 39

W granicach obszaru objętego planem, będącym przedmiotem niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Mławska” w Ciechanowie, zatwierdzonym Uchwałą Nr 411/XXXV/2013 Rady Miasta Ciechanów z dnia 30 października 2013 r., opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego poz. 11669 z dnia 08.11.2013 r.

### § 40

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.

**§ 41**

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

Przewodniczący Rady Miasta Ciechanów

**Michał Jeziólkowski**