



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 1 września 2025 r.

Poz. 7612

### UCHWAŁA NR 147/XVI/2025 RADY MIASTA CIECHANÓW

z dnia 28 sierpnia 2025 r.

#### **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. 1465 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 uchwala, co następuje:**

#### **DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE Rozdział 1. Zakres ustaleń planu**

**§ 1.** Uchwala 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) danych przestrzennych obejmujących:
  - 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),

zapisanych na płycie CD i stanowiących 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. Ilekroć 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 – oznaczone symbolem **MW**;
- 3) tereny zabudowy usługowej – oznaczone 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 – oznaczone 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 dojście i dojazd;
- 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 dojeżdż 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, grafitu, 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 vegetację 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 1 lit. f, 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 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 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 200m<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 urządzona,
  - 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) adaptację istniejącej na terenie 3MW zabudowy innej niż określona w pkt 2 z możliwością jej przebudowy i odbudowy;
- 4) dopuszcza się realizację obiektów i elementów towarzyszących, takich jak:
  - a) usługi zlokalizowane w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z zastrzeżeniem pkt 5 i pkt 6,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) dojścia, dojazdy,

- d) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) miejsca do parkowania,
  - f) urządzenia rekreacyjne;
- 5) usługi, o których mowa w pkt 4 lit a, mogą dotyczyć: handlu, rzemiosła, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, kultury i rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biur i administracji;
- 6) usługi biurowe mogą być zlokalizowane również powyżej parteru budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 7) maksymalna powierzchnia sprzedaży dla usług handlu – 500 m<sup>2</sup>;
- 8) 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°;
- 9) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 10) 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 oraz z terenu drogi oznaczonej symbolem KDG (poprzez zjazdy istniejące i planowane z terenu drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem KDG, dla których przed datą wejścia w życie niniejszego planu została wydana decyzja zezwalająca na lokalizację zjazdu, bez możliwości realizacji dodatkowego bezpośredniego dostępu do tej drogi),
  - 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) zielenią urządzoną,

- 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 20,8 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.

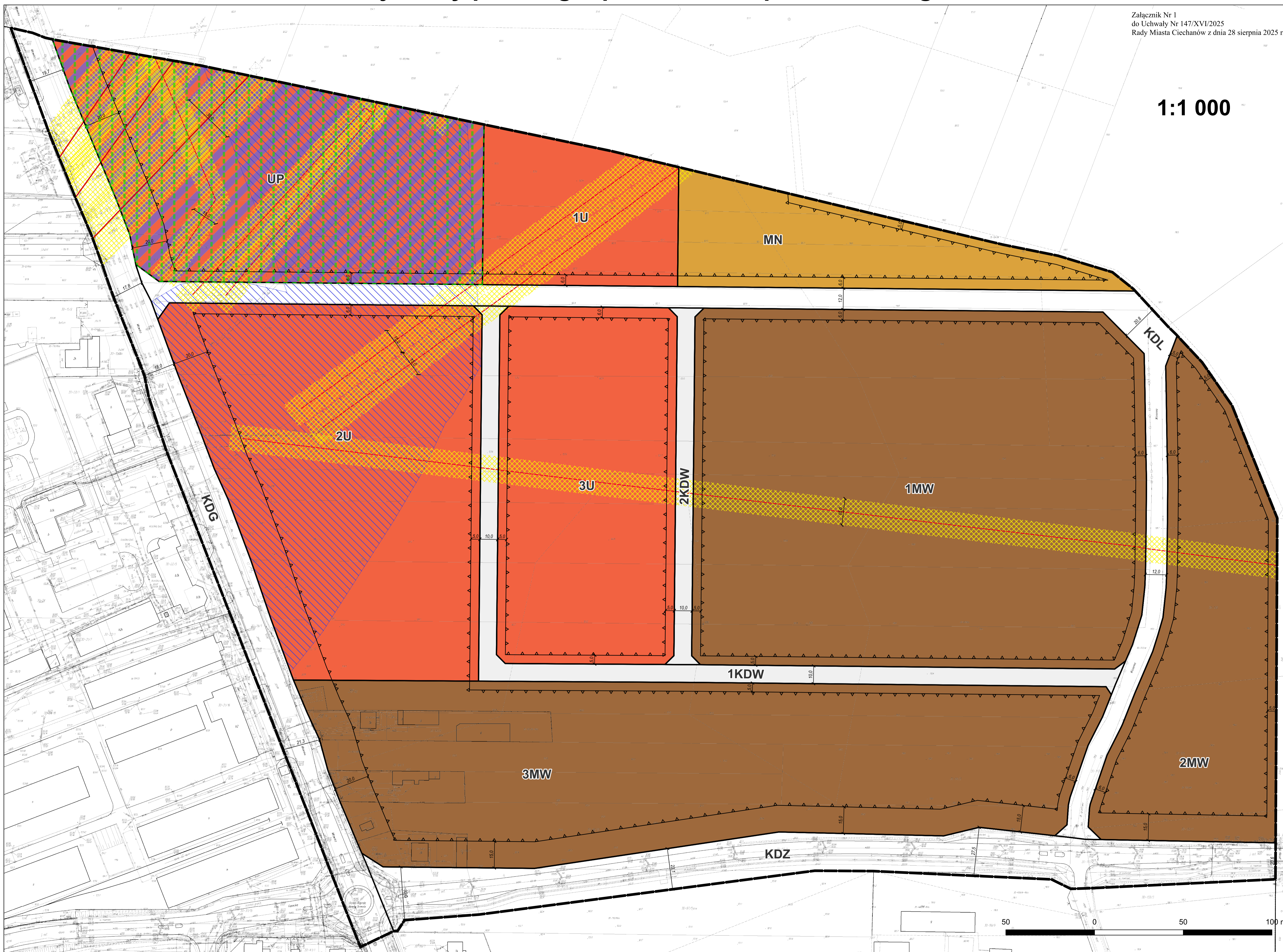
Przewodniczący Rady Miasta Ciechanów

**Michał Jeziółkowski**

# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Mławska II"

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr 147/XVI/2025  
Rady Miasta Ciechanów z dnia 28 sierpnia 2025 r.

## 1:1 000



### OZNACZENIA

#### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- Graniczna obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Wymiarowanie odległości (w metrach)

- Przeznaczenie terenu:
- MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - MW Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - U Teren zabudowy usługowej
  - UP Teren zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów, magazynów
  - KDG Teren drogi głównej
  - KDZ Teren drogi zbiorczej
  - KDL Teren drogi lokalnej
  - KDW Teren drogi wewnętrznej

- Teren 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

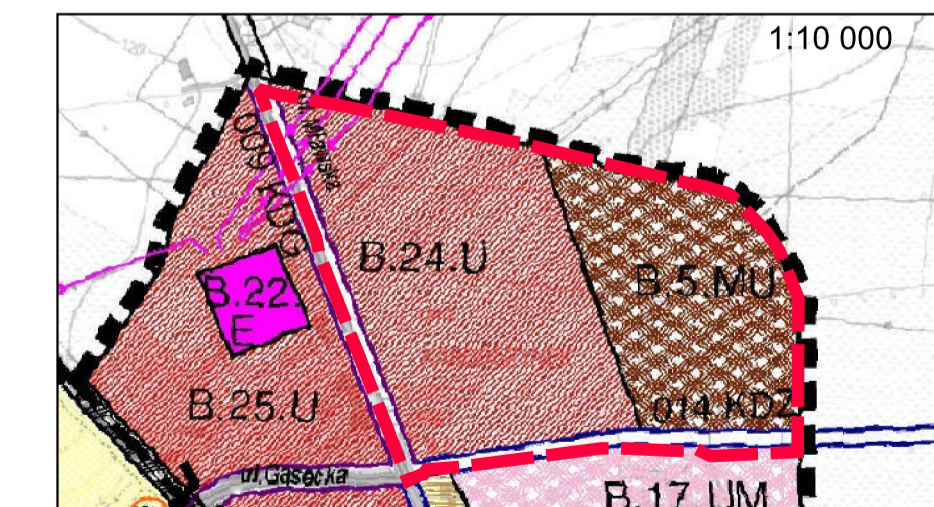
#### OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- Obszar występowania urządzeń melioracji wodnych
- Strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej

#### OZNACZENIA INFORMACYJNE

- Istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV
- Istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV

### WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CIECHANÓW



- |  |  |
|--|--|
| 1.1. Struktura funkcjonalno - przestrzenna | 1.5. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej |
| Zabudowa mieszkaniowa                      | 1. Kierunki rozwoju komunikacji                                |
| Zabudowa mieszkaniowa i usługowa           | 2. Infrastruktura techniczna                                   |
| Zabudowa usługowa                          | 1.1. Układ komunikacji drożowej                                |
| Zabudowa usługowa - mieszkaniowa           | 2.6. Elektroenergetyka   |
|  | drog istniejące  |
|  | drog KDG   |
|  | drog KDZ   |
|  | linia 110 kV   |

Graniczna obszaru objętego planem miejscowym



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 147/XVI/2025  
Rady Miasta Ciechanów  
z dnia 28 sierpnia 2025 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego “Mławska II”**

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu, Rada Miasta Ciechanów nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), 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, poz. 1688 z dnia 24.08.2023).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 147/XVI/2025  
Rady Miasta Ciechanów  
z dnia 28 sierpnia 2025 r.

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

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 z późn. zm.), 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, poz. 1688 z dnia 24.08.2023), **określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w w/w planie, należących do zadań własnych gminy.**

#### § 1.

1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Zadania własne obejmują m.in. sprawy:
  - a. ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
  - b. gminnych dróg, ulic, mostów oraz organizacji ruchu drogowego,
  - c. wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,
  - d. zieleni gminnej i zadrzewień.

#### § 2.

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o odnawialnych źródłach energii, prawem energetycznym.
2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska t.j. Dz. U. z 2025, poz. 647), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 266 z późn. zm.).

#### § 3.

1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 1 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: [ustawie](#) z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.), [ustawie](#) z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.) oraz [ustawie](#) z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.).
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 757), ze środków własnych i zewnętrznych Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Ciechanowie w oparciu o uchwalone przez Radę Miasta

wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych lub przez budżet miasta.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych, gazowych oraz ciepłych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy Prawo energetyczne oraz na zasadach określonych w „Aktualizacji założeń do planu zaopatrzenia w energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Miejskiej Ciechanów” – przyjętej przez Radę Miasta Ciechanów uchwałą nr 601/LXII/2022 z dnia 30 listopada 2022 r.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 147/XVI/2025

Rady Miasta Ciechanów

z dnia 28 sierpnia 2025 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**