

Uchwała Nr
Rady Miasta Ciechanów
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki
nr ewidencyjny 121/1 z obrębu 60-Krubin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2026 r. poz. 662) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr 67/VII/2024 Rady Miasta Ciechanów z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewidencyjny 121/1 z obrębu 60-Krubin, stwierdzając, że plan jest zgodny z ustaleniami Planu ogólnego Gminy Miejskiej Ciechanów, zatwierdzonego Uchwałą Nr 251/XXV/2026 Rady Miasta Ciechanów z dnia 28 maja 2026 r.,

Rada Miasta Ciechanów uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.
Zakres ustaleń planu

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewidencyjny 121/1 z obrębu 60-Krubin, 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 realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – **załącznik nr 2** do uchwały;
- 4) dane przestrzenne - **załącznik nr 3** 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) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 12) 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, a także 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, występujące 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;
2. Pozostałe oznaczenia graficzne, występujące na rysunku planu, 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 od linii rozgraniczającej terenu, z pominięciem balkonów, wykuszy, ryzalitów wysuniętych poza obrys budynku do 1,5 m oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami, zadaszeń i.t.p.);
- 3) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

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, określającym klasę przeznaczenia, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren lasu – oznaczony symbolem **L**.

Rozdział 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 8

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

§ 9

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 o szerokości nie mniejszej niż 6 m.

§ 10

W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) zakaz stosowania elewacji w odcieniach innych niż biele, szarości, grafit, 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 urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację oraz dachów płaskich.

§ 11

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

§ 12

W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że teren MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 13

1. W odniesieniu do lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ustala się ich zakaz 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), dróg, których lokalizacja jest zgodna z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 6.

Tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 14

1. Cały obszar objęty planem znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 Subniecka warszawska.
2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1 nakazuje się:
 - 1) prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych;
 - 2) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

Rozdział 7.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15

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

§ 16

1. Ustala się zakaz zabudowy na terenie lasu oznaczonym symbolem L, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy:
 - 1) niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których realizacja nie naruszy przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
 - 2) zagospodarowania terenu realizowanego na podstawie planu urządzenia lasu.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17

1. Powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym – z istniejących dróg znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem

miejscowym, włączonych do istniejącego układu komunikacyjnego – dróg otaczających obszar objęty planem miejscowym (ul. Sosnowa, ul. Długa).

2. Dopuszcza się możliwość wydzielania dojazdów i dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu, zgodnie z §9 ust 2-3 oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 18

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 jednorodzinnej z wydzielonym lokalem usługowym – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny oraz dodatkowo nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, przy czym dopuszcza się możliwość lokalizowania miejsc do parkowania w garażach i na podjazdach do garaży;
- 3) Ustala się konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko, jeśli liczba pozostałych miejsc postojowych na terenie nieruchomości, na której jest realizowana inwestycja jest większa niż 6.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 19

1. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy.
2. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.
3. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przeznaczeniem szczegółowym dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. W przypadkach, o których mowa w ust. 3 ustala się obowiązek przestrzegania przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów leśnych.

§ 20

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) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób zapewniający wytworzenie się układu łączącego istniejące sieci.

§ 21

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

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
 - a) docelowo do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;
- 2) przekrój sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej - nie mniejszy niż $\phi 40$;
- 3) przekrój sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej – nie mniejszy niż $\phi 200$.

§ 22

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

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

§ 23

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz – poprzez włączenie do sieci gazowej lub w oparciu o indywidualne lub grupowe zbiorniki gazu;
- 2) przekrój sieci gazowej – nie mniejszy niż $\phi 25$.

§ 24

W odniesieniu do zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej 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.

§ 25

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 korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, przy czym ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

§ 26

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się zakaz realizacji wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej.

§ 27

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;
- 1) 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

§ 28

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) w wysokości 20% - dla terenu oznaczonego symbolem MN;
- 2) w wysokości 0% - dla terenu oznaczonego symbolem L.

DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE § 29

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej** 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) wolnostojące budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe,
 - b) dojścia, dojazdy,
 - c) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) miejsca do parkowania;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy nadziemnej:
 - minimalna – 0,01,
 - maksymalna – 0,8,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków innych niż gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 9 m,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 5 m,
 - e) powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 1000 m²,
 - f) geometria dachów – dachy o kącie nachylenia do 45⁰,
- 4) zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej: - z terenu drogi znajdującej się poza obszarem planu: ul. Sosnowa, działka nr ewid. 381, obręb 0060 – Krubin (istniejąca droga gminna, która zgodnie z Uchwałą Nr 280/XXIX/08 Rady Miasta Ciechanów z dnia 30 grudnia 2008 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krubin II” w Ciechanowie, oznaczona jest symbolem 19.KDD1/2).

§ 30

Dla **terenu lasu**, oznaczonego symbolem **L**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 3) zakaz realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem §16.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE. § 31

W granicach obszaru objętego planem, będącym przedmiotem niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Krubin II” w Ciechanowie, zatwierdzonym Uchwałą Nr 280/XXIX/08 Rady Miasta Ciechanów z dnia 30 grudnia 2008 r., opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 26 poz. 582 z dnia 02.03.2009 r.

§ 32

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.

§ 33

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

**Przewodniczący
Rady Miasta Ciechanów**

Michał Jeziółkowski