

## UCHWAŁA NR XIV/68/08

### RADY GMINY CIECHANÓW

z dnia 25 stycznia 2008 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Nużewo i Gołoty, gmina Ciechanów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.)- Rada Gminy Ciechanów uchwała co następuje:

#### § 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Nużewo i Gołoty gmina Ciechanów.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni 18ha, którego granice stanowią linie rozgraniczające działki o numerach ewidencyjnych: Gołoty - 1, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 i Nużewo - działki nr: 60, 61 62, 63, 64, 65, 66, 67, 107, 108, 109 i 110.

### ROZDZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

#### § 2.

1. Przedmiot i zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa Uchwała nr XX/119/05 Rady Gminy Ciechanów z dnia 24 lutego 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Nużewo i Gołoty
2. Integralną częścią planu są:
  - 1) tekst planu stanowiący treść niniejszej uchwały,
  - 2) rysunek planu w skali 1 1000 stanowiący załącznik nr 1,
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 2.
3. Ustalenia niniejszej uchwały są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechanów uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Ciechanów Nr XXV/156/2001 z dnia 28 sierpnia 2001 r.

#### § 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:
  1. granice terenu objętego planem,
  2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    1. przeznaczenie terenów wraz z symbolami identyfikacyjnymi,
  4. nieprzekraczalne linie zabudowy,
  5. strefa ochrony konserwatorskiej
2. Pozostałe oznaczenia są ustaleniami informacyjnymi, nie będącymi ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

#### § 4.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

1. planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisów nie wynika inaczej
2. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Ciechanów, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3. rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny niniejszej uchwały;
4. terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
5. funkcji terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu;
6. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danej działce,
7. przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które nie może przeważać na danej

- działce i nie może kolidować z przeznaczeniem podstawowym;
8. działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
  9. dostępie do drogi publicznej – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do drogi gminnej albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną;
  10. uzbrojeniu terenu – należy przez to rozumieć istniejące lub projektowane drogi, przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
  11. przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia, sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne;
  12. inwestycji celu publicznego – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym stanowiące realizację celów w zakresie uzbrojenia terenu, obiekty i urządzenia służące ochronie środowiska przyrodniczego, dóbr kultury i usług publicznych ustalone w przepisach odrębnych;
  - 13) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji realizowanego budynku od linii rozgraniczającej terenu lub krawędzi jezdni ulicy lub drogi,
  - 14) parametrach i wskaźnikach – należy przez to rozumieć parametry i wskaźniki ustanowione w dokumentach planistycznych,
    15. ładzie przestrzennym - należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjne i estetyczne,
    16. powierzchni biologicznie czynnej – rozumnie się przez to część działki budowlanej o gruncie rodzimym, niezabudowaną, pokrytą roślinnością oraz wodą powierzchniową a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;
    17. usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr metodami przemysłowymi, a które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany,
    18. usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi wynikające z zadań własnych gminy, określone w ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym,
    19. krajobrazie kulturowym – należy przez to rozumieć przestrzeń historycznie ukształtowaną w wyniku działalności człowieka, zawierającą wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze,
    20. przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw i aktów wykonawczych oraz prawomocnych decyzji administracyjnych,
    21. ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi najwyżej 30 % .

## § 5.

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są następujące ustalenia:

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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.
5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i inwestycji celu publicznego.
6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
7. zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
8. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę zgodnie z art.36,ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
9. zasady podziału i warunki scalania nieruchomości objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
10. sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem

## § 6.

Zakres planu nie wymaga ustaleń dotyczących:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych,
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych niebezpieczeństwem powodzi,

- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 5) dóbr kultury współczesnej.

#### § 7.

1. W planie wyznacza się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **MN**,
  2. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **MN/U**,
  3. teren usług nieuciążliwych i jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **U/MN**,
  - 4) tereny jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **MN/ML**
  - 5) tereny usług nieuciążliwych oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **U**,
    4. teren usług publicznych oznaczony w uchwale i na rysunku planu symbolem **Up**,
    5. teren usług nieuciążliwych i parkingu oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **U/KS**,
    6. tereny dróg gminnych oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **KD**,
    7. tereny dróg wewnętrznych oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **KDW**,
    8. teren strefy uciążliwości od linii elektroenergetycznej WN 110 kV i zieleni niskiej urządzonej oznaczony oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **E/ZP**.

#### § 8.

Ustala się następujące szczegółowe przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1 MN/ML** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej, część zachodnia kompleksu objęta strefą ochrony konserwatorskiej – stanowisko archeologiczne.
- 2 Up** - teren usług publicznych – miejsce spotkań mieszkańców wraz z boiskiem sportowym i innymi usługami służące mieszkańcom.
- 3 MN/ML** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej, kompleks objęty strefą ochrony konserwatorskiej – stanowisko archeologiczne.
- 4 MN/ML** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej, część kompleksu objęta strefą ochrony konserwatorskiej – stanowisko archeologiczne.
- 5 MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 6 MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, część wschodnia kompleksu objęta strefą ochrony konserwatorskiej – stanowisko archeologiczne.
- 7 U/MN** - teren usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla właściciela, kompleks objęty strefą ochrony konserwatorskiej – stanowisko archeologiczne
- 8 U/KS** - teren usług nieuciążliwych i parkingu, kompleks objęty strefą ochrony konserwatorskiej – stanowisko archeologiczne
- 9 MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 10 MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 11 MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 12 MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 13 MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 14MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.
- KD** - teren dróg gminnych.
- KDW** - teren dróg wewnętrznych.

#### § 9.

Tereny, których przeznaczenie zmienia się w niniejszym planie mogą być wykorzystane do czasu ich zagospodarowania w dotychczasowy sposób.

## ROZDZIAŁ II ZASADY ZAGOSPODAROWANIA OBOWIĄZUJĄCE DLA WSZYSTKICH TERENÓW

#### § 10.

##### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W zakresie ochrony systemu przyrodniczego obowiązują następujące zasady:
  1. zachowanie minimalnej odległości zabudowy od granicy lasu ustalonej na 12,00 m,
  2. zachowanie powierzchni niezabudowanej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenów jako powierzchni biologicznie czynnej,
  3. przekształcanie elementów środowiska tylko w zakresie koniecznym dla danej inwestycji,
  4. selektywne zdejmowanie próchnicznej warstwy gleby przy realizacji inwestycji i wykorzystanie jej do

kształtowania zieleni

6) urządzenie terenów zieleni w zabudowie oraz zieleni izolacyjnej.

2. Ustanawia się następujące zasady ochrony jakości wód:

- 1) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu,
- 2) wyposażenie zabudowy przed oddaniem do eksploatacji w urządzenia do odprowadzania ścieków,
- 3) postępowanie z odpadami stałymi i płynnymi, w tym niebezpiecznymi zgodnie z przepisami odrębnymi
- 4) odprowadzanie wód opadowych na własnym, nieutwardzonym terenie,
- 5) zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiednich nieruchomości

3. W zakresie ograniczenia uciążliwości obiektów obowiązują następujące zasady:

- 1) nakazuje się przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych wskaźnikiem hałasu w przedziale czasu  $L_{Aeq,D} 55$  [dB] równemu 8 najmniej korzystnym godzinom dnia kolejno po sobie następującym oraz  $L_{Aeq,N} 45$  [dB] w przedziale czasu równemu 1 najmniej korzystnej godzinie nocy.

- 2) stosowanie najlepszej dostępnej techniki (BAT) z zakresu ochrony środowiska przy realizacji każdej inwestycji usługowej,

3) ograniczenie ewentualnej uciążliwości prowadzonych usług do granic użytkownika terenu.

## **§ 11.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

1. Ochronie podlegają obszary objęte ochroną konserwatorską, w tym kompleksy zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolem 1MN/ML, 3MN/ML, 4MN/ML, 6MN, 7U/MN, 8U/KS położone są na terenie stanowisk archeologicznych, dla których ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej.

2. W obrębie oznaczonych stref ochrony konserwatorskiej należy:

1. wszelkie zmiany użytkowania terenów rolnych uzgadniać z wojewódzkim konserwatorem zabytków; tj. planowane inwestycje kubaturowe, drogowe oraz liniowe związane z infrastrukturą techniczną,
2. wszelkie prace ziemne w obrębie stanowisk mogą być prowadzone wyłącznie na podstawie pozwolenia wydanego przez wojewódzkiego konserwatora zabytków,

3. W trakcie prowadzonych prac ziemnych może dojść do odkrycia zabytków nieruchomych lub ruchomych, o których należy niezwłocznie zawiadomić służby ochrony zabytków i postępować zgodnie z ich zaleceniami.

## **§ 12.**

### **Zasady kształtowania ładu przestrzennego**

1. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 14 oraz § 23 § 25.

2. Obowiązuje stosowanie od strony ulicy ogrodzeń ażurowych o nieprzekraczalnej wysokości 1,70 m.

3. Zakazuje się stosowania od strony ulicy ogrodzeń z betonowych segmentów prefabrykowanych, ogrodzeń pełnych tynkowanych, pełnych blaszanych i z tworzyw sztucznych.

4. Przestrzenie publiczne (ulice, przejścia piesze) winny być projektowane w sposób umożliwiający korzystanie z nich osobom niepełnosprawnym.

5. Zakazuje się realizacji reklam wolnostojących w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się realizację wyłącznie jednego elementu wolnostojącego informacji wizualnej (maszt, billboard) dla obiektu usługowego oraz jednego elementu na obiekcie w miejscu ustalonym w projekcie budowlanym.

## **§ 13.**

### **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych i inwestycji celu publicznego**

1. Plan ustala układ głównych przestrzeni publicznych do których należą:

- 1) drogi gminne, wewnętrzne i ścieżki rowerowe, teren parkingu,
- 2) teren placu zabaw dla dzieci z boiskiem do małych gier sportowych i zieleni urządzonej,

2. Plan wyznacza inwestycje celu publicznego, które realizowane będą zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

- 1) przebudowa i modernizacja drogi gminnej oraz budowa dróg wewnętrznych,
- 2) budowa ścieżek rowerowych,

3. budowa sieci wodociągowej,

4) budowa sieci kanalizacyjnej,

5) budowa sieci gazowej,

6) rozbudowa i modernizacja sieci elektroenergetycznej.

## **§ 14.**

### **Zasady podziału nieruchomości**

1. Plan ustala podział i scalanie nieruchomości gruntowych na działki budowlane pod wyznaczoną w planie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy letniskowej, tereny usług

- publicznych, usług nieuciążliwych z funkcją mieszkalną dla właściciela oraz usług nieuciążliwych i parkingu, pod warunkiem zachowania wymagań określonych w przepisach odrębnych.
2. Orientacyjny podział działek przedstawiony na rysunku planu nie jest obowiązujący.
  3. Działki budowlane powstałe w wyniku wtórnego podziału powinny posiadać zapewniony dostęp do drogi publicznej, odpowiednie cechy geometryczne, powierzchnię, wyposażenie w infrastrukturę techniczną umożliwiające prawidłową i racjonalną zabudowę.

## § 15.

### **Zasady i warunki kształtowania terenów komunikacji**

1. Powiązania komunikacyjne zapewniają drogi gminne, oznaczone na rysunku planu symbolem KD i drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.
2. Ustala się przebudowę i modernizację dróg gminnych wraz z dostosowaniem do wymaganych warunków technicznych.
3. Plan nakazuje poszerzenie dróg zgodnie z rysunkiem planu, w tym:
  1. droga gminna klasy L – 15,00 m w liniach rozgraniczających,
  2. drogi wewnętrzne o szerokości 12,00 m w liniach rozgraniczających.
4. Ustala się budowę ścieżki rowerowej o szerokości 2,5 m, z możliwością korzystania przez pieszych przy krawędzi jezdni drogi gminnej zgodnie z rysunkiem planu.
5. Włączenie projektowanych kompleksów zabudowy do ruchu komunikacyjnego na drodze gminnej ustala się z bezpośrednich zjazdów i projektowanych dróg wewnętrznych.
6. W trakcie realizacji zabudowy obowiązuje przestrzeganie nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu. Od linii rozgraniczających dróg gminnych i wewnętrznych – 6,00 m.
7. Dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających dróg pod warunkiem uzgodnienia z ich zarządcą.
8. Nakazuje się realizację miejsc postojowych dla środków transportu wyłącznie jako powierzchni utwardzonych, zagospodarowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Ustala się obowiązek oczyszczania wód opadowych z terenów miejsc postojowych dla środków transportu.

## § 16.

### **Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną**

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej SN/nn.
2. W celu zapewnienia odpowiednich standardów jakościowych ustala się budowę kablowych linii elektroenergetycznych o wymaganych parametrach technicznych,
3. Przebudowa lub likwidacja istniejącej infrastruktury energetycznej wynikająca z potrzeby lokalizacji nowych obiektów może być realizowana wyłącznie przez zarządcę zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Obiekty zabudowy mieszkaniowej i innej o charakterze chronionym, należy sytuować w odległości od sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dopuszcza się lokalizację wolnostojących stacji transformatorowych SN/nn w kompleksach planowanej zabudowy mieszkaniowej, i usługowej, pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszego planu i przepisami odrębnymi.
6. Zaleca się stosowanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych i niekonwencjonalnych jak energia wiatru, słońca, wody, biomasy i innych źródeł ekologicznych.
7. Dopuszcza się lokalizację linii elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych, sieci wodociągowej, kanalizacyjnej w pasie drogowym, między linią rozgraniczającą zabudowę a jezdnią drogi w uzgodnieniu z właściwym zarządcą.

## § 17.

### **Zasady obsługi telekomunikacyjnej**

1. Usługi telekomunikacyjne mogą świadczyć wszyscy uprawnieni operatorzy sieci telekomunikacyjnych.
2. Przyłącza telekomunikacyjne realizowane będą z istniejących i projektowanych linii telekomunikacyjnych na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci. Budowa lub rozbudowa linii telekomunikacyjnych będzie zgodna z użytkowników.
3. W przypadku konieczności realizacji kontenerowych obiektów należy je maskować wysokimi, gęstymi krzewami w celu uniknięcia niekorzystnego wpływu tych obiektów na walory estetyczne przestrzeni.

## § 18.

### **Zasady zaopatrzenia w ciepło**

1. Ustala się ogrzewanie budynków przeznaczonych na pobyt ludzi z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem paliw o niskiej zawartości siarki.
2. Zaleca się stosowanie paliw jak oleje opałowe, energia elektryczna, gaz, biomasa i odnawialnych: energia geotermalna, wiatru, słońca i innych paliw ekologicznych.

## § 19.

### **Zasady zaopatrzenia w gaz**

1. Ustala się zaopatrzenie w gaz przewodowy z projektowanej sieci gazowej ze stacji redukcyjno – pomiarowej I<sup>o</sup> w Ciechanowie, zgodnie z przepisami odrębnymi, pod warunkiem uzyskania korzystnych wyników rachunku ekonomicznego.
2. Sieć gazową średniego ciśnienia służącą zaopatrzeniu projektowanych kompleksów zabudowy należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi.,
  3. Dopuszcza się lokalizację gazociągów średniego i niskiego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych z zarządcą drogi.

#### **§ 20.**

##### **Zasady zaopatrzenia w wodę**

1. Zaopatrzenie w wodę pitną i do celów gospodarczych odbywać się będzie z projektowanej sieci wodociągowej.
2. Zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych odbywać się będzie z projektowanej sieci wodociągowej za pośrednictwem hydrantów.

#### **§ 21.**

##### **Zasady usuwania odpadów stałych**

1. Nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami stałymi zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.
2. Nakazuje się objęcie wszystkich mieszkańców oraz podmioty gospodarcze selektywną zbiórką odpadów stałych.
3. Odpady stałe należy gromadzić w specjalnych pojemnikach w granicach własnego terenu stosując selektywną ich zbiórkę w podziale na grupy: makulatura, szkło, złom, tworzywa sztuczne i odpady organiczne, kierowanie specjalistycznymi środkami transportu do recyklingu lub na rejonowe składowisko odpadów w Woli Pawłowskiej, gmina Ciechanów.
4. Odpady organiczne ulegające biodegradacji należy kompostować we własnym zakresie.
5. Nakazuje się postępowanie z odpadami niebezpiecznymi zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi.

#### **§ 22.**

##### **Zasady usuwania odpadów płynnych**

1. Ustala się odprowadzanie nieczystości płynnych do projektowanej kanalizacji oraz oczyszczalni zlokalizowanej na terenie miasta Ciechanowa .
2. Do czasu realizacji projektowanej kanalizacji, nieczystości płynne należy odprowadzać do szczelnych, bezodpływowych zbiorników i specjalistycznymi środkami transportu przewozić do oczyszczalni w Ciechanowie
3. Dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem korzystnych warunków hydrogeologicznych.
4. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własnym, nieutwardzonym terenie. Po realizacji kanalizacji deszczowej, należy odprowadzać do niej ścieki opadowe.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **ZASADY I WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

#### **§ 23.**

##### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej oraz usług nieuciążliwych z zabudową mieszkaniową jednorodziną – MN, MN/ML, MN/U, U/MN**

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej oraz usług nieuciążliwych z zabudową mieszkaniową jednorodziną oznaczone na rysunku planu symbolem MN, MN/ML U/MN, MN/U w następujących kompleksach:  
1 MN/ML, 3 MN/ML, 4 MN/ML, 5 MN 6 MN, 7 U/MN, 9 MN, 10 MN, 11 MN, 13 MN, 14 MN/U.
2. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna a w kompleksie 7 U/MN – zabudowa usługowa.
3. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa letniskowa, usługi nieuciążliwe.
4. Na terenach o których mowa w ust. 1 można lokalizować:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki letniskowe,
  - 2) budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) budynki usług nieuciążliwych i rzemiosła nieuciążliwe, których uciążliwość nie przekracza granic własności użytkownika,
  - 4) obiekty małej architektury,
  - 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym,

5. W granicach terenów MN, MN/U, MN/ML U/MN obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - 1) otwartych placów składowych jak: składy opału, nawozów sztucznych, środków ochrony roślin itp.,
  - 2) obiektów rzemiosła i usług, których uciążliwość przekracza granice własności użytkownika,
  - 3) stacji bazowych telefonii komórkowej,
  - 4) obiektów hodowli zwierząt inwentarskich.
6. Ustala się możliwość podziału terenów na działki budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 800 m<sup>2</sup> i minimalnej szerokości frontu działki 20,00 m.
7. Minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę letniskową wynosi 1000 m<sup>2</sup>.
8. Zabudowa letniskowa kształtowana będzie jako całoroczna zgodnie z ustaleniami obowiązującymi dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej.
9. Działka przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową z usługami powinna posiadać minimalną powierzchnię 1 200 m<sup>2</sup> oraz szerokość frontu 25,00 m.
10. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się lokalizację budynków mieszkalnych parterowych lub parterowych z poddaszem użytkowym, dostosowanych do krajobrazu kulturowego i istniejącej zabudowy.
11. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną:
  - 1) dla zabudowy jednorodzinnej – 70%,
  - 2) dla zabudowy jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi – 60%.
12. Ustala się wysokość projektowanej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość projektowanych budynków mieszkalnych liczona od powierzchni terenu do kalenicy: nie przekraczająca 9,00 m,
  - 2) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kacie nachylenia połaci 30<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>,
  - 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych liczona od powierzchni terenu do kalenicy: nie przekraczająca 6,00 m,
  - 4) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy, zharmonizowany z budynkiem mieszkalnym.
13. Do wykończenia elewacji oraz pokrycia dachów należy stosować materiały wysokiej jakości, o kolorystyce tradycyjnej.
14. Dopuszcza się możliwość realizacji budynków gospodarczych lub garaży, zharmonizowanych architektonicznie i kolorystycznie z zabudową mieszkaniową.
15. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych lub garaży o ujednoliconych gabarytach i architekturze na granicy dwóch sąsiadujących działek, za obopólną zgodą ich właścicieli.
16. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w § 12.
17. Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości 6,00 – 10,00 m zgodnie z przepisami odrębnymi.
18. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczoną na rysunku planu od linii rozgraniczających dróg gminnych (klasy L) i wewnętrznych - 6,00 m.
19. W przypadku realizacji funkcji usługowej należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla środków transportu w granicach własnego terenu. Obowiązują następujące minimalne wskaźniki:
  1. 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży dla usług handlu,
  2. 3 miejsca postojowe/10 miejsc konsumenckich dla usług gastronomii,
  3. 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> dla pozostałych usług i rzemiosła nieuciążliwego.
20. Zaopatrzenie w energię elektryczną, wodę, gaz, ciepło, przyłącza telekomunikacyjne będzie realizowane z istniejących i projektowanych systemów infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami ustalonymi w §16 - §20 niniejszej uchwały.
21. Postępowanie z odpadami stałymi i płynnymi odbywać się będzie na warunkach ustalonych w § 21 i § 22 niniejszej uchwały.
22. Zaleca się stosowanie paliw ekologicznych, tj. oleje opałowe, energia elektryczna, gaz biomasa, energia wiatru, słońca i inne paliwa ekologiczne.

## **§ 24.**

### **Teren zabudowy usług publicznych - Up**

1. Wyznacza się teren przeznaczone pod usługi publiczne oznaczony symbolem 2Up.
2. Przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne – usługi kultury, sportu, zieleni urzędowej.
3. Dopuszcza się lokalizację następujących obiektów:
  - 1) budynki usług publicznych wynikające z potrzeb i przepisów odrębnych,
  - 2) budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nie kolidujące z projektowaną funkcją,
4. Ustala się lokalizację nowej zabudowy, parterowej lub parterowej z poddaszem użytkowym, dostosowanej do krajobrazu kulturowego i istniejącej zabudowy.
5. Ustala się wysokość projektowanej zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budynków usługowych liczona od powierzchni terenu do kalenicy nie przekraczająca 9,00 m.

- b) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30° - 45°.
  - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych liczona od powierzchni terenu do kalenicy nie przekraczająca 6,00 m,
  - d) geometria dachu budynków gospodarczych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30° - 45°.
6. Do wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu należy stosować materiały wysokiej jakości o tradycyjnej kolorystyce i fakturze, nawiązujące do cech zabudowy lokalnej.
  7. Zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, przyłącza telekomunikacyjne realizowane będzie z istniejących i projektowanych systemów infrastruktury technicznej na warunkach ustalonych w §16 - § 20 niniejszej uchwały.
  8. Ogrzewanie budynków przeznaczonych na pobyt ludzi odbywać się będzie z indywidualnych źródeł ciepła na warunkach ustalonych w §18.

## § 25.

### **Tereny zabudowy usług nieuciążliwych z parkingiem –U/KS**

1. Wyznacza się teren usług nieuciążliwych z parkingiem, oznaczonych symbolem 8U/KS.
2. Przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe.
3. Przeznaczenie uzupełniające: miejsca postojowe dla środków transportu
4. Dopuszcza się lokalizację następujących obiektów:
  - 1) budynki usług nieuciążliwych wynikające z potrzeb i przepisów odrębnych,
  - 2) budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nie kolidujące z projektowaną funkcją,
5. Ustala się lokalizację zabudowy, parterowej lub parterowej z poddaszem użytkowym, dostosowanej do krajobrazu kulturowego i istniejącej zabudowy.
6. Ustala się wysokość projektowanej zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość budynków usługowych liczona od powierzchni terenu do kalenicy nie przekraczająca 9,00 m.
  - b) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30° - 45°.
  - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych liczona od powierzchni terenu do kalenicy nie przekraczająca 6,00 m,
  - d) geometria dachu budynków gospodarczych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30° - 45°.
7. Do wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu należy stosować materiały wysokiej jakości o tradycyjnej kolorystyce i fakturze, nawiązujące do cech zabudowy lokalnej zabudowy
8. Teren parkingu należy utwardzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Ujemne oddziaływanie prowadzonej działalności usługowej należy ograniczyć do granic własności użytkownika.
10. Nakazuje się zachowanie minimum 60 % powierzchni biologicznie czynnej, w tym wprowadzenie wzdłuż granicy terenu zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 3,00- 5,00 m.

## § 26.

### **Teren linii elektroenergetycznej WN 110kV i zieleni niskiej urządzonej – E/ZP**

1. Plan adaptuje istniejącą linię elektroenergetyczną WN110 kV ze strefą uciążliwości, oznaczoną symbolem 12E/ZP.
2. Dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV.
3. Teren oznaczony symbolem 12E/ZP należy zagospodarować niską zielenią urządzoną.
4. Na obrzeżach kompleksu dopuszcza się realizację urządzeń małej architektury jak: ławki, wodotryski itp.

## § 27.

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.**

1. Ustala się możliwość podziału terenów na działki budowlane przy zachowaniu minimalnej powierzchni, w tym:
  - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - 800 m<sup>2</sup> i minimalnej szerokości 20,0 m,
  2. minimalna powierzchnia działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi - 1000 m<sup>2</sup> i minimalnej szerokości frontu działki 25,00 m,
  3. minimalna powierzchnia działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę letniskową – 1000 m<sup>2</sup> i minimalnej szerokości frontu działki 20,00 m.
2. Ustala się maksymalną, nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg gminnych i wewnętrznych – 6,00m.
3. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną:
  - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy letniskowej – 70%,
  - 2) dla zabudowy jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi – 60%.
4. Ustala się gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nieprzekraczająca 9,00 m,



- 2) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachowych: 35° - 45°.
5. Do wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu należy stosować materiały wysokiej jakości o kolorystyce i fakturze, nawiązującej do zabudowy lokalnej
6. Obowiązują następujące wskaźniki dla miejsc postojowych środków transportu: w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca w przypadku realizacji usług, dla usług handlu minimum 3 miejsca postojowe/ 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, dla usług gastronomii min. 3 stanowiska na 10 miejsc konsumenckich, dla innych usług minimum 2 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej

#### **ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE**

##### **§ 28.**

1. Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami niniejszego planu ustala się tymczasowe użytkowanie w dotychczasowy sposób, bez prawa utrwalania ich przeznaczenia i zabudowy niezgodnej z planem.
2. Plan nie dopuszcza innego niż w nim ustalono tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystywania terenów do produkcji rolnej.
3. Na cele związane z ustaleniami planu przeznaczają się grunty rolne V i VI klasy bonitacyjnej o powierzchni 11,27 ha.
4. Stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 20%

##### **§ 29.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciechanów.

##### **§ 30.**

Uchwała wraz z załącznikami podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

##### **§ 31.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**Przewodniczący Rady Gminy**

**/-/ Eugeniusz Olszewski**