

**UCHWAŁA NR XLIV/219/10  
RADY GMINY CIECHANÓW  
z dnia 10 września 2010 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów miejscowości Chruszczewo, Kargoszyn, Mieszki Wielkie, 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 uchwala co następuje:

**§ 1.**

Uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Chruszczewo, Kargoszyn i Mieszki Wielkie gmina Ciechanów.

**ROZDZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 2.**

1. Przedmiot i zakres zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określają Uchwały Rady Gminy Ciechanów: Nr XIX/117/08 z 1 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kompleksów 24 MN w Kargoszynie i 22 MN w Chruszczewie, Nr XXX/163/09 z 26 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kompleksu 33 MN w Chruszczewie oraz Nr XXXIII/170/09 z 22 września 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu kompleksu 5 MN/UR/U w Mieszkach Wielkich.
2. W tej części tracą moc ustalenia planów uchwalonych uchwałą Rady Gminy Ciechanów Nr IX/50/99 z dnia 24 sierpnia 1999r i Nr IX/61/03 z dnia 21 października 2003r.
3. Integralną częścią zmiany planu są:
  - 1) tekst zmiany planu stanowiący treść niniejszej uchwały,
  - 2) rysunki zmiany planu w skali 1:1000 i 1:500 stanowiące załączniki nr 1 - 4,
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu stanowiące załącznik nr 5 do niniejszej uchwały,
  - 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 6.
4. 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. ze zmianą z 25 stycznia 2008r.

### § 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami zmiany planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku zmiany planu:
  - 1) granice terenu objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) przeznaczenie terenów wraz z symbolami identyfikacyjnymi,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 1 są ustaleniami informacyjnymi nie będącymi ustaleniami planu.

### § 4.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) zmianie planu – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisów nie wynika inaczej
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu uchwalonego uchwałą Rady Gminy Ciechanów Nr IX/50/99 z dnia 24 sierpnia 1999r i Nr IX/61/03 z dnia 21 października 2003r.
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Ciechanów, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) rysunku zmiany planu – należy przez to rozumieć rysunki w skali 1:1000 stanowiące załączniki graficzne niniejszej uchwały;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
- 6) funkcji terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danej działce;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które nie może przeważać na danej działce i nie może kolidować z przeznaczeniem podstawowym;
- 9) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość 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;
- 10) dostępie do drogi publicznej – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do drogi gminnej albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną;
- 11) uzbrojeniu terenu – należy przez to rozumieć drogi, sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową i telekomunikacyjną;
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną niniejszą zmianą planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji realizowanego budynku od linii rozgraniczającej drogi KD i KDW lub krawędzi jezdni drogi KD 50,
- 13) parametrach i wskaźnikach – należy przez to rozumieć parametry i wskaźniki ustanowione w dokumentach planistycznych,
- 14) 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,
- 15) 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>;
  - 16) 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,
  - 17) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze i mieszkańców oraz inwestycje, które mogą być zaliczone do tej grupy w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - 18) krajobrazie kulturowym – należy przez to rozumieć przestrzeń historycznie ukształtowaną w wyniku działalności człowieka, zawierającą wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze,
  - 19) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw i aktów wykonawczych oraz prawomocnych decyzji administracyjnych,
  - 20) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi najwyżej 30 %.

#### **§ 5.**

Zmiana plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i inwestycji celu publicznego
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów
- 7) zasad obsługi w zakresie komunikacji,
- 8) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 9) stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę zgodnie z art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ,
- 10) zasad podziału nieruchomości objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- 11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów objętych planem.

#### **§ 6.**

Zakres zmiany 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 zmianie planu wyznacza się następujące rodzaje przeznaczenia terenu:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone w uchwale i na rysunku zmiany planu symbolem **MN**,
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oznaczone w uchwale i na rysunku zmiany planu symbolem **MN/U**,
  - 3) tereny usług uciążliwych, z funkcją mieszkalną dla właściciela oznaczone w uchwale i na rysunku zmiany planu symbolem **U/MN**,
  - 4) tereny magazynów i usług z funkcją mieszkalną dla właściciela oznaczone w uchwale i na rysunku zmiany planu symbolem **P/U/MN**,
  - 5) tereny upraw rolniczych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **R**,
  - 6) tereny dróg publicznych: krajowych, wojewódzkich i gminnych oznaczone w uchwale i na rysunku zmiany planu symbolem **KD**,
  - 7) tereny dróg wewnętrznych oznaczone w uchwale i na rysunku zmiany planu symbolem **KDW**.

## ROZDZIAŁ II ZASADY ZAGOSPODAROWANIA OBOWIĄZUJĄCE DLA WSZYSTKICH TERENÓW

### § 8.

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

1. W zakresie ochrony systemu przyrodniczego obowiązują następujące zasady:
  - 1) zachowanie istniejących cieków wodnych wraz z ich obudową biologiczną,
  - 2) zachowanie powierzchni niezabudowanej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenów jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - 3) zdejmowanie próchnicznej warstwy gleby przy realizacji inwestycji i wykorzystanie jej do kształtowania zieleni,
  - 4) zachowanie historycznych podziałów własnościowych wraz z formami je utrwalającymi tj. zielenią śródpolną i przydrożną,
  - 5) ochrona zieleni śródpolnej i przydrożnej z koniecznością jej sukcesywnego uzupełniania.
2. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i wglębnych obowiązują następujące zasady:
  - 1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych 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 gminnym planem gospodarki odpadami i 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) zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - 2) 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,
  - 3) stosowanie najlepszej dostępnej techniki (BAT) w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska przy realizacji każdej inwestycji usługowej i produkcyjnej,
  - 4) ograniczenie ewentualnej uciążliwości prowadzonych usług do granic własności użytkownika terenu.

### **§ 9.**

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

Na terenie kompleksów objętych zmianą planu brak jest obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską.

1. 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.

### **§ 10.**

#### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów**

1. Ustala się minimalną linię zabudowy od drogi krajowej nr 50 i wojewódzkiej nr 615 – 25,00 m, od dróg gminnych i dróg wewnętrznych – 6,00 m.
2. Istniejące obiekty położone w odległości mniejszej od minimalnej linii zabudowy adaptuje się do czasu ich istnienia bez możliwości rozbudowy w kierunku dróg publicznych.
3. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną:
  - dla zabudowy jednorodzinnej MN – 60%,
  - dla zabudowy jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi MN/U – 40%,
  - dla zabudowy usług uciążliwych z funkcją mieszkalną U/MN – 30%.
  - dla terenu magazynów i usług z funkcją mieszkalną P/U/MN – 10%.
4. Ustala się gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy:
  - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 9,00 m.
  - maksymalna wysokość zabudowy produkcyjnej i usługowej - 12,00 m.

Geometria dachu:

  - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: 20° - 45°, dopuszcza się dla zabudowy magazynowej dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 10° - 45°.
5. Ustala się wskaźniki dla miejsc postojowych środków transportu:
  - a) dla usług handlu – min. 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - b) dla usług gastronomii - min. 3 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumenckich,
  - c) dla innych usług – min. 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla mieszkającego właściciela - min. 2 miejsca postojowe.
6. Nakazuje się projektowanie zabudowy z materiałów zapewniających ochronę zdrowia ludzi i środowiska, bezpieczeństwo przeciwpożarowe, zgodnych z Polskimi Normami.

## **§ 11.**

### **Zasady kształtowania ładunku przestrzennego**

1. Obowiązuje stosowanie od strony ulicy ogrodzeń ażurowych o nieprzekraczalnej wysokości 1,80 m.
2. 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.

## **§ 12.**

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

1. Zmiana planu ustala układ głównych przestrzeni publicznych do których należą drogi.
2. Zmiana planu wyznacza inwestycje celu publicznego, w tym:
  - 1) przebudowa dróg gminnych, w tym: budowa chodników,
  - 2) budowa ścieżek rowerowych z obiektami towarzyszącymi,
  - 3) budowa systemu kanalizacji,
  - 4) rozbudowa urządzeń i sieci wodociągowej,
  - 5) budowa sieci gazowej,
  - 6) rozbudowa i modernizacja sieci elektroenergetycznej.

## **§ 13.**

### **Zasady podziału nieruchomości**

1. Ustala się możliwość podziału terenów na działki budowlane:
  - jednorodzinne o minimalnej powierzchni działki 800 m<sup>2</sup> i minimalnej szerokości frontu 20,0 m,
  - zabudowę mieszkaniową z usługami o minimalnej powierzchni 1200 m<sup>2</sup> oraz minimalnej szerokości frontu 25,0 m.
2. Dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 10% w przypadkach spowodowanych konfiguracją terenu.
3. Ustalona w zmianie planu minimalna powierzchnia dotyczy działek nowo wydzielonych.

## **§ 14.**

### **Zasady ochrony terenów zmeliorowanych i położonych w sąsiedztwie rowów melioracyjnych**

1. Nakazuje się ochronę istniejących rowów melioracyjnych i terenów zdrenowanych na obszarze niniejszej zmiany planu.
2. Nakazuje się uzgodnienie inwestycji projektowanych na terenach zdrenowanych i zlokalizowanych w sąsiedztwie rowów melioracyjnych ze służbami melioracyjnymi.
3. Nakazuje się uwzględnienie przy realizacji obiektów zmian warunków gruntowo-wodnych wynikających z naruszenia systemów drenarskich i zastosowanie zabezpieczeń dla uniknięcia zakłócenia stosunków wodnych na działkach sąsiednich.
4. Zakazuje się zasypywania i samowolnej przebudowy rowów melioracyjnych oraz zmiany ich przebiegu. Przebudowa, przykrycie lub obudowanie cieków szczegółowych należy wykonać w uzgodnieniu i pod nadzorem służb melioracyjnych.
4. Skrzyżowania rowów melioracyjnych z drogami należy realizować na warunkach uzgodnionych ze służbami melioracyjnymi.

6. Nakazuje się odsunięcie ogrodzeń, zabudowań i zalesień na odległość co najmniej 1,5 m od istniejących rowów.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

##### **§ 15.**

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

1. Powiązania z nadrzędnym układem drogowym realizowane są poprzez drogę krajową nr 50 klasy GP (główna przyspieszona) Ciechanów – Płońsk – Sochaczew – Mszczonów – Grójec - Góra Kalwaria – Mińsk - Ostrów Mazowiecka i wojewódzką klasy G nr 615 Ciechanów - Mława.
2. Sieć drogową stanowią drogi gminne oznaczone na rysunku planu symbolem KD i drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW.
3. Włączenie kompleksów zabudowy do ruchu komunikacyjnego na drodze krajowej i wojewódzkiej ustala się z dróg gminnych i wewnętrznej.
4. Włączenie kompleksów zabudowy do ruchu komunikacyjnego na drogach gminnych i wewnętrznej ustala się z indywidualnych zjazdów.
5. Ustala się w liniach rozgraniczających dróg gminnych możliwość budowy chodników wraz ze ścieżkami rowerowymi o szerokości 2,50 m.
6. Obiekty usytuowane w odległości mniejszej od nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w niniejszych zmianach planu adaptuje się do czasu ich istnienia z możliwością rozbudowy, która nie może odbywać się w kierunku drogi.
7. Dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających dróg pod warunkiem uzgodnienia z ich zarządcami.

##### **§ 16.**

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

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej na warunkach ustalonych z zarządcą sieci.
2. Dopuszcza się przebudowę lub likwidację istniejącej infrastruktury energetycznej wynikającej z potrzeby lokalizacji nowych obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dopuszcza się lokalizację wolnostojących stacji transformatorowych SN/nn w kompleksach planowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Dopuszcza się stosowanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych i niekonwencjonalnych jak energia wiatru, słońca, wody, biomasy i innych źródeł ekologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

##### **§ 17.**

##### **Zasady obsługi telekomunikacyjnej**

1. Przyłącza telekomunikacyjne realizowane będą z istniejących i projektowanych linii telekomunikacyjnych na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci. Budowa lub rozbudowa linii telekomunikacyjnych będzie zgodna z potrzebami użytkowników.
2. 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. Dopuszcza się stosowanie paliw stałych (węgiel, koks i inne) pod warunkiem zastosowania urządzeń zabezpieczających atmosferę przed emisją szkodliwych substancji.

## **§ 19.**

### **Zasady zaopatrzenia w gaz**

1. Zaopatrzenie w gaz przewodowy odbywać się będzie ze stacji redukcyjno-pomiarowej I<sup>o</sup> w Ciechanowie oraz sieć gazociągów średniego i niskiego ciśnienia.
2. Dopuszcza się lokalizację gazociągów średniego i niskiego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych z zarządcą drogi.
3. Trasy gazociągów średniego i niskiego ciśnienia nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.

## **§ 20.**

### **Zasady zaopatrzenia w wodę**

1. Zmiana planu utrzymuje urządzenia i sieć wodociągową związaną z zaopatrzeniem mieszkańców gminy w wodę pitną, do celów gospodarczych i przeciwpożarowych.
2. Ustala się budowę i przebudowę istniejących urządzeń służących do zbiorowego zaopatrzenia w wodę.
3. Zaopatrzenie w wodę będzie kontynuacją dotychczasowych zasad, poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową.
4. Zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.

## **§ 21.**

### **Zasady usuwania odpadów stałych**

1. 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 zgodnie z zawartymi umowami.
2. Odpady organiczne ulegające biodegradacji należy kompostować we własnym zakresie.
3. Nakazuje się postępowanie z odpadami zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi.

## **§ 22.**

### **Zasady usuwania odpadów płynnych**

1. Ustala się odprowadzanie nieczystości płynnych do oczyszczalni miejskiej w Ciechanowie poprzez budowę sieci kanalizacyjnej.
2. Do czasu realizacji projektowanej kanalizacji, nieczystości płynne należy odprowadzać do szczelnych, bezodpływowych zbiorników i specjalistycznymi środkami transportu przewozić do oczyszczalni zgodnie z zawartymi umowami.
3. Dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem korzystnych warunków hydrogeologicznych.



**ROZDZIAŁ IV**  
**PRZEZNACZENIE TERENÓW ORAZ ZASADY I WARUNKI**  
**ICH ZAGOSPODAROWANIA**

**§ 23.**

**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej  
jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi – MN, MN/U**

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oznaczone na rysunku planu symbolem MN, MN/U w następujących kompleksach:
  - Chruszczewo - 2 MN, 3MN/U, 4 MN/U,
  - Kargoszyn – 1 MN/U.
2. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe.
4. Na terenach o których mowa w pkt. 1 można lokalizować:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne,
  - 2) budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) budynki usług nieuciążliwych i rzemiosła nieuciążliwego,
  - 4) obiekty małej architektury,
  - 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym.
5. W granicach terenów MN, MN/U obowiązuje zakaz:
  - 1) lokalizacji otwartych placów składowych jak: składy opału, nawozów sztucznych, środków ochrony roślin itp.,
  - 2) lokalizacji obiektów rzemiosła i usług, których uciążliwość przekracza granice własności użytkownika,
  - 3) lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej,
  - 4) hodowli zwierząt inwentarskich.
6. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się lokalizację budynków mieszkalnych parterowych lub parterowych z poddaszem użytkowym, dostosowanych do krajobrazu kulturowego i istniejącej zabudowy.
7. Ustala się wysokość projektowanej zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość projektowanych budynków mieszkalnych liczona od powierzchni terenu do kalenicy do 9,00 m,  
geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kacie nachylenia połaci 20° – 45°,
  - 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych liczona od powierzchni terenu do kalenicy do 6,00 m,  
geometria dachu: dach jednospadowy lub wielospadowy, zharmonizowany z budynkiem mieszkalnym.
8. Do wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu należy stosować materiały wysokiej jakości, o kolorystyce tradycyjnej, nawiązujące do cech zabudowy regionu.
9. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych lub garaży o ujednoliconych gabarytach i architekturze na granicy dwóch sąsiadujących działek, za obopólną zgodą ich właścicieli.

10. Ustala się warunki rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych do dwu i trzy kondygnacyjnych z płaskimi dachami, w tym:
  - 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 11,00 m,
  - 2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20° – 45°,

#### **§ 24.**

##### **Tereny usług uciążliwych z funkcją mieszkalną dla właściciela – U/MN**

1. Wyznacza się tereny usług uciążliwych z funkcją mieszkalną dla właściciela oznaczone symbolem U/MN w następujących kompleksach:
  - w Chruszczewie - 1U/MN, 5U/MN
2. Przeznaczenie podstawowe: usługi uciążliwe i nieuciążliwe.
3. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
4. Na terenach o których mowa w pkt. 1 można lokalizować:
  - a) zabudowę usług uciążliwych i nieuciążliwych,
  - b) jednorodzinne budynki mieszkalne dla właściciela prowadzącego działalność gospodarczą,
  - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym,
  - d) obiekty małej architektury.
5. Budynki mieszkalne dla właściciela, należy projektować zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 23 niniejszej uchwały.
6. Dopuszcza się, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy na warunkach niniejszej uchwały.
7. Budynki usługowe, magazynowe i produkcyjne należy kształtować zgodnie z projektowaną funkcją, zharmonizowane z otoczeniem.
8. Uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice własnego terenu.
9. W celu zmniejszenia uciążliwości lub ujemnego oddziaływania, wzdłuż granic działki wprowadzić zieleń izolacyjną o szerokości 3,0 m do 5,0 m ze znacznym udziałem drzew liściastych.

#### **§ 25.**

##### **Tereny magazynów i usług z funkcją mieszkalną dla właściciela - P/U/MN**

1. Zmiana planu utrzymuje teren zabudowy magazynowej i usług z funkcją mieszkalną dla właściciela, oznaczony symbolem 1P/U/MN w miejscowości Mieszki Wielkie.
2. Przeznaczenie podstawowe: obiekty magazynowe.
3. Przeznaczenie uzupełniające: usługi i budownictwo mieszkaniowe.
4. Dopuszcza się lokalizację następujących obiektów:
  - 1) budynki magazynowe z częścią biurową i mieszkalną dla właściciela, 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, dostosowanej do potrzeb pełnionej funkcji,
6. Ujemne oddziaływanie prowadzonej działalności magazynowej i usługowej należy ograniczyć do granic własności użytkownika,

7. W celu zmniejszenia uciążliwości lub ujemnego oddziaływania działalności magazynowo - usługowej należy wzdłuż granic działki wprowadzić zielen izolacyjną o szerokości 3,0 m do 5,0 m.
8. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed wejściem w życie zmiany planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia planu.
9. Urządzić drogę zakładową równoległą do drogi gminnej o szerokości min. 6,00m wraz z miejscami parkingowymi dla samochodów ciężarowych.

#### **§ 26.**

#### **Tymczasowe zagospodarowanie terenów objętych planem**

Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej zmiany planu ustala się użytkowanie w dotychczasowy sposób, bez prawa ich zabudowy niezgodnej z planem.

### **ROZDZIAŁ V PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§ 27.**

1. Zmiana planu utrzymuje w mocy wszystkie wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzje o warunkach zabudowy.
2. Stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 0%

#### **§ 28.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciechanów.

#### **§ 29.**

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

**Przewodniczący Rady Gminy**

/-/ Eugeniusz Olszewski