

**UCHWAŁA NR XX/124/08
RADY GMINY CIECHANÓW**

z dnia 27 października 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ujazdówek, 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:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ujazdówek, gmina Ciechanów.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni 30,15 ha, którego granice stanowią linie rozgraniczające działki o numerach ewidencyjnych 195, 196/2, 196/1,197/1, 197/3, 197/4, 198/1 i 199 w Ujazdówku, gmina Ciechanów.
3. Przedmiot i zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa. Uchwała nr VIII/39/07 Rady Gminy Ciechanów z dnia 16 lipca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Ujazdówek gmina Ciechanów.

§ 2.

1. Integralną częścią planu są:
 - 1) tekst planu stanowiący treść niniejszej uchwały,
 - 2) rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2,
 - 4) rozstrzygnięcie o sposobie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3.
2. 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. oraz ze „Zmianami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechanów” uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Ciechanów Nr XIV/67/08 z dnia 25 stycznia 2008r.

3.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Ciechanów 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 inne niż podstawowe, które go wzbogaca i uzupełnia, nie powodując kolizji 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 krajowej nr 60 – należy przez to rozumieć włączenie do ruchu komunikacyjnego na wymienionej drodze poprzez zmodernizowaną drogę gminną;
- 10) uzbrojeniu terenu – należy przez to rozumieć istniejące lub projektowane drogi, przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć odległość projektowanych obiektów od krawędzi jezdni, nie obligującą do wznoszenia wzdłuż niej obiektów budowlanych;
- 12) parametrach i wskaźnikach – należy przez to rozumieć parametry i wskaźniki ustanowione, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 10 ust. 4, art. 16 ust. 2 i art. 40 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r.;
- 13) 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;
- 14) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej o gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, pokryta trwałą roślinnością, wodą powierzchniową, także 50 % sumy powierzchni nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
- 15) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami;
- 16) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi najwyżej 30 %;
- 17) produkcji – należy przez to rozumieć działalność polegającą na wytwarzaniu dóbr bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
- 18) usługach – czynności świadczone w ramach działalności gospodarczej nie tworzące nowych dóbr materialnych;

- 19) krajobrazie kulturowym – należy przez to rozumieć przestrzeń historycznie ukształtowaną w wyniku działalności człowieka, zawierająca wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze;
- 20) planowanym obszarze ograniczonego użytkowania należy przez to rozumieć obszar przylegający do planowanej oczyszczalni ścieków, na którym pomimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych i organizacyjnych nie będą mogły być dotrzymane standardy ochrony środowiska
- 21) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw i aktów wykonawczych oraz prawomocnych decyzji administracyjnych dotyczących ograniczeń w zasadach zagospodarowania terenu.

§ 4.

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 kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 6) zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i inwestycji celu publicznego,
- 8) stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów objętych planem.

§ 5.

Zakres planu nie wymaga ustaleń dotyczących następujących zagadnień:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 2) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 3) dobra kultury współczesnej.

§ 6.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) symbole identyfikujące tereny,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
2. Pozostałe oznaczenia są ustaleniami informacyjnymi, nie będącymi ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 7.

Na cele związane z ustaleniami planu przeznaczają się grunty rolne klasy IV o powierzchni 20,7855ha, które uzyskały zgodę Marszałka Województwa Mazowieckiego w Warszawie decyzją RW.RM.II./AM/6011-82/08 Nr 96/08 z dnia 13 czerwca 2008 roku na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

ROZDZIAŁ II PRZEZNACZENIE TERENÓW ORAZ ZASADY I WARUNKI ICH ZAGOSPODAROWANIA

§ 8.

W planie wyznacza się następujące kategorie przeznaczenia terenów oznaczone symbolami identyfikacyjnymi:

- 1) tereny produkcji i rzemiosła oznaczone symbolem **P**,
- 2) tereny usług oznaczone symbolem **U**,
- 3) tereny magazynów i składów oznaczone symbolem **S**,
- 4) tereny drogi krajowej nr 60 i drogi gminnej oznaczone symbolem **KD**,
- 5) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem **KDW**,
- 6) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone symbolem **ZI**.

§ 9.

Teren produkcji z dopuszczeniem usług i przyzakładowej oczyszczalni ścieków – 1 P/U/NO

1. Wyznacza się teren produkcji z dopuszczeniem usług i przyzakładowej oczyszczalni ścieków oznaczony symbolem **1 P/U/NO**
2. Przeznaczenie podstawowe terenu: przemysł spożywczy, w tym ubojnia i przetwórnia drobiu.
3. Przeznaczenie uzupełniające: usługi, składy, magazyny, przetwórstwo odpadów produkcyjnych, przyzakładowa oczyszczalnia ścieków,
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) zabudowę produkcyjną i usługową,
 - 2) magazyny, wiaty przeładunkowe związane z funkcją podstawową,
 - 3) obiekty administracyjno - socjalne związane z projektowaną funkcją,
 - 4) place składowe i budowle związane z projektowaną funkcją,
 - 5) obiekty małej architektury,
 - 6) budowle związane z projektowaną funkcją,
 - 7) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nie kolidujące z funkcją podstawową, w tym: przyzakładowa oczyszczalnia ścieków, stacje transformatorowe, urządzenia do produkcji energii odnawialnej,
 - 8) miejsca postojowe dla środków transportu,
 - 9) zieleń urządzonej.
5. Na terenach 1 P/U/NO obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej,
 - 2) zabudowy zagrodowej,
 - 3) zabudowy usług publicznych,
6. Plan przewiduje realizację zabudowy produkcyjnej, usługowej, magazynowej, administracyjno-socjalnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi.
7. Nakazuje się dostosowanie zabudowy produkcyjnej do wymagań technologicznych i sanitarnych wynikających z przepisów odrębnych.
8. Architektura zabudowy winna wynikać z projektowanej funkcji.

9. Uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice własności użytkownika.
10. Ustala się wprowadzenie wysokiej i niskiej zieleni izolacyjnej o szerokości około 5 m – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.
11. Plan dopuszcza podział nieruchomości na mniejsze kompleksy zabudowy na zasadach ustalonych w § 17.
12. Dopuszcza się wydzielenie i urządzenie dróg wewnętrznych niezbędnych dla planowanych funkcji.
13. Nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla środków transportu w obrębie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
14. Drogi wewnętrzne i miejsca postojowe dla środków transportu należy utwardzić i zagospodarować zgodnie z ustaleniami § 18.
15. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własnym nieutwardzonym terenie, po wstępnym oczyszczeniu wód opadowych z terenów komunikacyjnych i utwardzonych placów.
16. Szczegółowe zasady i warunki sytuowania zabudowy, urządzeń infrastruktury technicznej i rozwiązania komunikacyjne zostaną ustalone w planie zagospodarowania działki budowlanej opracowanym zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. Od strony dróg publicznych nakazuje się stosowanie jednolitych ogrodzeń ażurowych o nieprzekraczalnej wysokości 2,00 m.
18. Zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych i socjalnych odbywać się będzie z sieci wodociągowej miasta Ciechanowa lub indywidualnego ujęcia wody usytuowanego poza projektowanymi kompleksami zabudowy.
19. Ścieki po wstępnym podczyszczeniu odprowadzane będą do oczyszczalni miejskiej w Ciechanowie poprzez projektowaną sieć kanalizacyjną.
20. Plan dopuszcza realizację przyzakładowej oczyszczalni ścieków o przepustowości dostosowanej do potrzeb zakładu, zrealizowanej zgodnie z wymaganiami ochrony środowiska.
21. Oczyszczalnia ścieków na podstawie przepisów odrębnych zaliczona jest do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stąd na etapie jej działalności wymagane jest wyznaczenie obszaru ograniczonego użytkowania (o.o.u.), na którym należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.
22. Nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami stałymi zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.
23. Odpady stałe gromadzone będą w specjalnych pojemnikach w granicach własnego terenu z zastosowaniem ich selektywnej zbiórki w podziale na grupy: odpady produkcyjne, makulatura, szkło, tworzywa sztuczne, odpady produkcyjne, odpady niebezpieczne, kierowane do recyklingu i na składowisko odpadów w Woli Pawłowskiej.
24. Składowanie i odprowadzanie odpadów poubojowych i produkcyjnych odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.
25. Plan dopuszcza przetwórstwo odpadów produkcyjnych pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.
26. Planowana inwestycja wymaga przeprowadzenia oceny w sprawie oddziaływania na środowisko.
27. Zasady obsługi komunikacyjnej, zaopatrzenia w energię elektryczną, przyłącza telekomunikacyjne, ciepło, gaz przewodowy, wodę, odprowadzanie ścieków bytowych i odpadów komunalnych odbywać się będzie na warunkach ustalonych w § 18 – 25.

§ 10.

Teren usług ochrony środowiska - 3 U

1. Plan wyznacza teren usług ochrony środowiska oznaczony symbolem **3 U**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu: przetwarzanie i recykling odpadów stałych, w tym odpadów niebezpiecznych.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) zabudowę związaną z przetwarzaniem i recyklingiem odpadów stałych, w tym odpadów niebezpiecznych,
 - 2) magazyny i wiaty przeładunkowe,
 - 3) place składowe i budowle związane z projektowaną funkcją,
 - 4) obiekty administracyjno - socjalne związane z projektowaną funkcją,
 - 5) obiekty małej architektury,
 - 6) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz budowle związane z projektowaną funkcją,
 - 7) miejsca postojowe dla środków transportu.
5. Na terenach 2 U obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - 1) zabudowy produkcyjnej,
 - 2) zabudowy mieszkaniowej,
 - 3) zabudowy zagrodowej,
 - 4) zabudowy usług publicznych i usług nieuciążliwych,
 - 5) składów otwartych i magazynów nie związanych z funkcją podstawową.
6. Plan przewiduje realizację zabudowy usługowej, magazynowej, budowli, urządzeń infrastruktury technicznej związanej z planowaną funkcją.
7. Nakazuje się prowadzenie działalności związanej z przetwarzaniem i recyklingiem odpadów stałych, w tym również odpadów niebezpiecznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice własności użytkownika.
8. Dopuszcza się podział terenu dla działalności związanej z przeznaczeniem podstawowym planu.
9. Szczegółowe zasady i warunki sytuowania urządzeń, zabudowy i rozwiązania komunikacyjne zostaną ustalone w planie zagospodarowania działki budowlanej opracowanym zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Dopuszcza się wydzielenie i urządzenie dróg wewnętrznych dla obsługi działek powstałych z podziału terenu.
11. Nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla środków transportu w obrębie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ich zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami § 18.
12. Architektura obiektów wynikać winna z ich projektowanej funkcji.
13. Planowana działalność wymaga postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.
14. Zasady obsługi komunikacyjnej, zaopatrzenia w energię elektryczną, przyłącza telekomunikacyjne, ciepło, gaz przewodowy, wodę, odprowadzanie ścieków i odpadów komunalnych odbywać się będzie na warunkach ustalonych w § 18 – 25.

§ 11.

Tereny produkcji – 2 U/P/S, 4 U/P/S

1. Wyznacza się tereny usług z dopuszczeniem produkcji i rzemiosła oznaczone symbolem **2 U/P/S, 4 U/P/S**.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu: usługi.

3. Przeznaczenie uzupełniające: produkcja, rzemiosło, składy i magazyny.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) zabudowę usługową i produkcyjną,
 - 2) magazyny, place składowe,
 - 3) wiaty przeładunkowe,
 - 4) obiekty administracyjno - socjalne związane z projektowaną funkcją,
 - 5) obiekty małej architektury,
 - 6) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nie kolidujące z funkcją podstawową,
 - 7) budowle związane z projektowaną funkcją,
 - 8) miejsca postojowe dla środków transportu,
5. Na terenach 2 U/P/S, 4 U/P/S obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej,
 - 2) zabudowy zagrodowej,
 - 3) zabudowy usług publicznych.
6. Plan przewiduje realizację zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowej, składów, administracyjno-socjalnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi.
7. Uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice własności użytkownika.
8. Plan dopuszcza podziały terenu na mniejsze kompleksy zabudowy przeznaczone na realizację funkcji podstawowej.
9. Szczegółowe zasady i warunki sytuowania urządzeń, zabudowy i rozwiązania komunikacyjne zostaną ustalone w planie zagospodarowania działki budowlanej opracowanym zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Dopuszcza się wydzielenie i urządzenie dróg wewnętrznych niezbędnych dla planowanych funkcji.
11. Nakazuje się utwardzenie i zagospodarowanie dróg wewnętrznych i placów składowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla środków transportu w obrębie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ich zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami § 18.
12. Architektura obiektów wynikać winna z ich projektowanej funkcji.
14. Planowane inwestycje wymagają przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.
15. Zasady obsługi komunikacyjnej, zaopatrzenia w energię elektryczną, przyłącza telekomunikacyjne, ciepło, gaz przewodowy, wodę, odprowadzanie ścieków i odpadów komunalnych odbywać się będzie na warunkach ustalonych w § 18 – 25.

§ 12.

Tymczasowe sposoby zagospodarowania i urządzenia terenów

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.

§ 13.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

Ustala się zasady zagospodarowania oraz kształtowania terenów zabudowy:

1. W projektowanych kompleksach zabudowy nakazuje się realizację zabudowy zgodnej z wymaganiami planowanej funkcji.
2. Od strony drogi publicznej nakazuje się stosowanie jednolitych ogrodzeń ażurowych o nieprzekraczalnej wysokości 2,00 m.
3. Zakazuje się stosowania ogrodzeń z betonowych segmentów prefabrykowanych, ogrodzeń pełnych tynkowanych, pełnych metalowych i z tworzyw sztucznych od strony dróg publicznych.
4. Zakazuje się realizacji reklam wolnostojących w liniach rozgraniczających dróg.

§ 14.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W zakresie ochrony systemu przyrodniczego obowiązują następujące zasady:
 - 1) zachowanie powierzchni niezabudowanej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kategorii terenów jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - 2) przekształcenie elementów środowiska wyłącznie w zakresie koniecznym dla danej inwestycji,
 - 3) selektywne zdejmowanie próchnicznej warstwy gleby przy realizacji inwestycji i wykorzystanie jej do kształtowania zieleni,
 - 4) urządzenie terenów zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu oraz terenów zieleni urządzonej.
2. Plan ustala 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 i produkcyjnymi 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,
 - 6) ochrona istniejących urządzeń melioracyjnych przed uszkodzeniem w trakcie robót budowlanych.
3. W zakresie ograniczenia uciążliwości obiektów obowiązują następujące zasady:
 - 1) zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji realizujących przedsięwzięcia służące ochronie środowiska, obsługi ruchu komunikacyjnego i bezpośrednio związane z rolnictwem i przemysłem spożywczym,
 - 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.

§ 15.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

W przypadku odkrycia w trakcie robót ziemnych ruchomych lub nieruchomych zabytków archeologicznych należy wstrzymać prace budowlane, zawiadomić służby ochrony zabytków i postępować zgodnie z ich zaleceniami.

§ 16.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

1. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi gminnej i dróg wewnętrznych – 6,00 m.
2. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną, tj. niezabudowaną, nieutwardzoną, zagospodarowaną zielenią - 30 %.
3. Ustala się gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy:
 - 1) zabudowę produkcyjną i budowlę należy kształtować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 12,00 m,
4. Nakazuje się projektowanie zabudowy z materiałów zapewniających ochronę zdrowia ludzi i środowiska, bezpieczeństwo przeciwpożarowe, zgodnych z Polskimi Normami.
5. 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.
6. Obowiązują następujące wskaźniki miejsc postojowych dla środków transportu, jednak nie mniej niż:
 - 1) 3 miejsca postojowe/100 m² powierzchni sprzedaży dla usług handlu,
 - 3) 2 miejsca postojowe/100 m² dla pozostałych usług, rzemiosła i produkcji.

§ 17.

Zasady podziału i scalania nieruchomości

1. Plan dopuszcza podział i scalanie nieruchomości gruntowych pod warunkiem zachowania wymagań określonych w przepisach odrębnych.
2. Działki budowlane powstałe w wyniku podziału powinny posiadać zapewniony dostęp do drogi, odpowiednie cechy geometryczne, powierzchnię, wyposażenie w infrastrukturę techniczną umożliwiające prawidłową i racjonalną zabudowę.
3. Działka przeznaczona pod zabudowę usługową, przemysłową i magazynową powinna posiadać powierzchnię dostosowaną do planowanej funkcji, przy czym minimalna szerokość jej frontu wynosi 25 m.

ROZDZIAŁ III

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 18.

Zasady i warunki obsługi komunikacyjnej

1. Ustala się włączenie projektowanych kompleksów zabudowy do ruchu komunikacyjnego na drodze krajowej nr 60 Łęczyca – Kutno – Płock – Ciechanów

- Różan – Ostrów Mazowiecka poprzez istniejącą drogę gminną na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.
2. Plan nakazuje modernizację drogi gminnej (KD) do obowiązujących warunków technicznych o szerokości 12-15m zgodnie z rysunkiem planu.
 3. Plan nakazuje urządzenie drogi wewnętrznej (KDW) zbierającej ruch komunikacyjny z projektowanych kompleksów zabudowy.
 4. Plan dopuszcza wydzielenie dróg wewnętrznych niezbędnych dla planowanych funkcji podstawowych.
 5. Drogi wewnętrzne powstałe w wyniku podziału terenu na mniejsze kompleksy zabudowy posiadać będą szerokość 6,00 – 10,00 m w liniach rozgraniczających.
 6. Nakazuje się utwardzenie dróg wewnętrznych i placów oraz wstępne oczyszczanie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
 7. Dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających drogi gminnej i dróg wewnętrznych pod warunkiem uzgodnienia z ich zarządcami.

§ 19.

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną

1. Plan ustala zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej SN/nn za pośrednictwem istniejących lub projektowanych stacji transformatorowych i linii elektroenergetycznych.
2. Ustala się sytuowanie zabudowy w odległości od urządzeń i linii elektroenergetycznych zgodnej z przepisami odrębnymi.
3. Plan dopuszcza budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych SN/nn i innych urządzeń elektroenergetycznych we wszystkich kompleksach projektowanej zabudowy pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się obowiązek kablowania sieci elektroenergetycznej.
5. Zaleca się stosowanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych i niekonwencjonalnych jak energia wiatru, słońca, wody, biomasa, itp.

§ 20.

Zasady obsługi telekomunikacyjnej

1. Przyłącza telekomunikacyjne realizowane będą z istniejących i projektowanych linii telekomunikacyjnych.
2. W przypadku konieczności realizacji kontenerowych obiektów należy je maskować wysokimi, gęstymi krzewami w celu uniknięcia niekorzystnego wpływu tych obiektów na walory estetyczne przestrzeni.

§ 21.

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. Plan dopuszcza ogrzewanie węglem kamiennym pod warunkiem zastosowania właściwych rozwiązań technologicznych.
3. Zaleca się stosowanie paliw ekologicznych tj.: oleje opałowe, energia elektryczna, gaz, biomasa i odnawialnych: energia geotermalna, wiatru, słońca i inne źródła energii odnawialnej.

§ 22.

Zasady zaopatrzenia w gaz

1. Ustala się zaopatrzenie w gaz przewodowy z projektowanej stacji redukcyjno - pomiarowej I^o w Ciechanowie poprzez rozdzielczą sieć średniego ciśnienia

2. Sieć gazową średniego ciśnienia służącą zaopatrzeniu projektowanych kompleksów zabudowy należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dopuszcza się lokalizację sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi.

§ 23.

Zasady zaopatrzenia w wodę

1. Zaopatrzenie w wodę pitną, do celów gospodarczych i produkcyjnych odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na warunkach uzgodnionych z jej zarządcą lub ujęcia wody usytuowanego poza terenem projektowanych kompleksów zabudowy.
2. Zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej za pośrednictwem hydrantów.

§ 24.

Zasady usuwania odpadów stałych

1. Nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami stałymi zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.
2. Nakazuje się gromadzenie stałych odpadów komunalnych w specjalnych pojemnikach w granicach własnego terenu stosując selektywną ich zbiórkę w podziale na grupy: makulatura, szkło, złom, tworzywa sztuczne, odpady organiczne, odpady niebezpieczne, kierowanie do recyklingu i na rejonowe składowisko odpadów.
3. Odpady poubojowe i produkcyjne należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Odpady niebezpieczne należy odprowadzać zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.

§ 25.

Zasady usuwania odpadów płynnych

1. Odpady płynne odprowadzać należy do oczyszczalni ścieków w Ciechanowie poprzez projektowaną sieć kanalizacyjną.
2. Plan dopuszcza realizację przyzakładowej oczyszczalni ścieków w południowo – wschodniej części kompleksu 1P/U/NO z możliwością odbioru ścieków z obszaru objętego planem, pod warunkiem zgodności jej lokalizacji z przepisami odrębnymi
3. Inwestycję należy zaprojektować zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
4. Realizacja oczyszczalni ścieków zaliczonej na podstawie przepisów odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymaga na etapie jej działalności wyznaczenia obszaru ograniczonego użytkowania (o.o.u.), na którym należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Roszczenia właścicieli gruntów, których wartość może ulec obniżeniu będą rozpatrywane na podstawie przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 26.

1. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty związanej ze zmianą przeznaczenia terenów, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 27.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ciechanów.

§ 28.

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

Przewodniczący Rady Gminy

/-/ Eugeniusz Olszewski