

UCHWAŁA NR 139/XI/2000
RADY MIASTA CIECHANÓW
z dnia 30 listopada 2000r.

w sprawie uchwalenia
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
Kompleksu Zabudowy Usługowo-Mieszkaniowej
„KARGOSZYŃSKA” w Ciechanowie

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 Ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. nr 13 z 1996 r. z późniejszymi zmianami), art. 8 i 26 Ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U. nr 15 z 1999r. poz.139 z późniejszymi zmianami)

Rada Miasta Ciechanów postanawia co następuje :

§ 1

Uchwalić Miejscowy Planu Zagospodarowania Przestrzennego Kompleksu Zabudowy Usługowo-Mieszkaniowej "KARGOSZYŃSKA" w Ciechanowie, w granicach ustalonych Uchwałą Rady Miejskiej Ciechanowa nr 70/VII/99 z 30 września 1999 r.

§ 2

Ustala się rozumienie podstawowych określeń stosowanych w niniejszej Uchwale. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o :

- 1/ Planie - należy przez to rozumieć ustalenia przedmiotowego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, stanowiące przepis gminny, wynikające z przedmiotowej Uchwały;
- 2/ Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałą Rady Miasta Ciechanów dotyczącą zagospodarowania terenu w granicach objętych opracowaniem;
- 3/ rysunku Planu - należy przez to rozumieć rysunek Planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:500, stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały;
- 4/ przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające

z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego);

- 5/ działce - należy przez to rozumieć nieruchomość lub taką jej część która w wyniku ustaleń Planu została przeznaczona pod zabudowę;
- 6/ przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie które powinno dominować w zagospodarowaniu obszaru;
- 7/ przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie powodując zakłóceń w ogólnym funkcjonowaniu obszaru;
- 8/ usługach użyteczności publicznej - należy przez to rozumieć obiekty według definicji podanej w Obwieszczeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 4 lutego 1999r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 9/ usługach wolnostojących lub wbudowanych - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych mieszczące usługi użyteczności publicznej, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności a nie wytwarzanie metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

§ 3

Ustala się dla obszaru objętego opracowaniem, obejmującego nieruchomości o numerach ewidencyjnych 95/2, 95/3, 96/14, 96/16, o ogólnej powierzchni 5,298 ha :

- przeznaczenie podstawowe – nieuciążliwe usługi użyteczności publicznej ,
- przeznaczenie uzupełniające – budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Ustala się plan jako perspektywiczny.

§ 4

Integralną częścią Planu jest rysunek Planu w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały .

Oznaczenia na rysunku Planu obowiązują w zakresie :

- 1/ granic terenu objętego opracowaniem,
- 2/ linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania, bądź różnych zasadach zagospodarowania :
 - a/ linie ciągłe oznaczają podział ściśle określony,
 - b/ linie przerywane oznaczają podział orientacyjny
- 3/ ściśle określonych linii zabudowy dla budynków mieszkalnych,
- 5/ klasyfikacji funkcjonalnej ulic.

Następujące oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny :

- 1/ strefy ochronne od linii średniego napięcia 15kV,
- 2/ istniejące granice władania.

§ 5

PRZYJMUJE SIĘ NASTĘPUJĄCE USTALENIA REALIZACYJNE DLA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM :

1. w zakresie zabudowy usługowo - mieszkaniowej:

- a) Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej 800 m².
- b) Podział terenu na działki budowlane wskazany na rysunku planu należy traktować jako podstawowy; dopuszcza się w zależności od potrzeb inwestora tworzenie z kilku działek jednej działki budowlanej, którą należy zagospodarować według ogólnych zasad ustalonych dla przedmiotowego obszaru.
- c) Na każdej działce istnieje możliwość realizacji obiektów o funkcjach usługowych i mieszkaniowych.
- d) Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie obiektów wolnostojących lub połączonych z usługowymi, z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi, krytymi dachówką ceramiczną lub materiałami zbliżonymi wyglądem do dachówki.
- e) Wysokość całkowita projektowanych budynków nie powinna przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych. Poziom zerowy budynków mieszkalnych nie wyżej niż 60 cm nad powierzchnią terenu rodzimego. W przypadku wysokiego poziomu wód gruntowych budynki należy realizować bez podpiwniczenia, a funkcje gospodarcze umieszczać w kondygnacji parteru.
- f) Ustala się lokalizację budynków mieszkalnych w ściśle określonej linii zabudowy podanej na rysunku planu. Linię tę można przekroczyć takimi elementami budynków mieszkalnych jak: ganki o pow. zabudowy do 2m², wykusze, balkony oraz zadaszenia nad wejściami i wjazdami do garaży. Dopuszcza się również wysunięcie poza tę linię garaży na samochody osobowe będących fragmentem budynku mieszkalnego, nie dalej jednakże niż 1m. od linii rozgraniczającej pasa drogowego, wykluczając na tym odcinku realizację ogrodzenia działki. Drzwi do garażu w takim wypadku nie mogą wykładać się poza linię rozgraniczającą ulicy.
- g) Przyjmuje się lokalizację usług w formie obiektów wolnostojących lub jako wbudowane w połączeniu z budynkiem mieszkalnym. Dopuszcza się lokalizację w linii rozgraniczającej ulicy obiektów mieszczących takie usługi jak handel detaliczny, gastronomia i inne pokrewne. Nie dopuszcza się wykraczania poza linię rozgraniczającą ulicy żadnym elementem bryły budynku.
Ustala się iż budynki lub fragmenty budynków przeznaczone dla realizacji usług lokalizowane pomiędzy linią zabudowy ustaloną dla budynków mieszkalnych a linią rozgraniczającą ulicy nie będą przekraczały wysokości jednej kondygnacji i będą stanowiły architektoniczną całość z zabudową działki.

- h) Ogólna powierzchnia zabudowana w granicach działki nie może przekraczać 40% jej powierzchni, nie wliczając w to fragmentów utwardzonych.
- i) Wysokość ogrodzeń w linii rozgraniczającej ulicy nie powinna przekraczać 1,50m. Zaleca się ujednoczenie ich wyglądu na odcinku pierzei ulicznej. W ogrodzeniach należy przewidzieć nisze dla pojemników na odpady komunalne.

2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska :

- a) wyklucza się lokalizację usług uciążliwych oraz pogarszających stan środowiska,
- b) ustala się warunek ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza poprzez systematyczną eliminację stosowania węgla i koksu w kotłowniach i paleniskach kuchennych, na rzecz paliw ekologicznie czystych - gazu, oleju opałowego, energii elektrycznej,
- c) wprowadza się zakaz odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do wód i gleby,
- d) ustala się zorganizowany system gromadzenia i wywozu odpadów komunalnych.

3. W zakresie komunikacji ustala się :

- a) Planuje się ulicę zbiorczą - 1 KZ 1/2 - która realizować będzie powiązania wewnętrzne miasta i przyległych kompleksów zabudowy mieszkaniowej; szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 20 m. Ustala się docelowo przykrycie rowu na odcinku równoległym do ul. B. Prusa i włączenie tego terenu w granice drogi 1 KZ. Należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów do tej drogi.
- b) Planuje się ulicę dojazdową - 2KD 1/2 - o ruchu uspokojonym, szerokości 10m. w liniach rozgraniczających, przewidzianą do obsługi przyległej zabudowy.
- c) Planuje się ulicę dojazdową - 3KD 1/2 - o ruchu uspokojonym, szerokości 10 m. w liniach rozgraniczających, zakończoną zawrotką, przewidzianą do obsługi przyległej zabudowy.
- d) Ustala się wzdłuż drogi Ciechanów – Kargoszyn pozostawienie w granicach administracyjnych miasta, pasa terenu szer.4 m licząc od granicy miasta, z przeznaczeniem na chodnik, pas zieleni i urządzenia sieciowe.
- e) Potrzeby parkingowe poszczególni inwestorzy zabezpieczą w granicach własnych działek.
- f) W planowanej ulicy 1KZ przewiduje się urządzenia dla obsługi komunikacji miejskiej – zatoki przystankowe, zadaszenia.
- g) Ulice przed wykonaniem nawierzchni utwardzonej powinny być wyposażone we wszystkie urządzenia sieciowe.

4. W zakresie infrastruktury technicznej :

- a/ Ustala się pełne zaopatrzenie planowanych obiektów w wodę dla celów komunalnych, usługowych i p.poż. z miejskiej sieci wodociągowej, z doprowadzeniem sieci z dwóch kierunków – od ul. Kargoszyńskiej i Dygasińskiego.
- b/ Ustala się pełne uzbrojenie terenu w sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowych w zbiornikach szczelnych na terenie działek i wywożenie ich przez służby specjalistyczne do punktu zlewnego przy miejskiej oczyszczalni ścieków. Zbiorniki należy sytuować tak, aby z chwilą budowy sieci mogły pełnić rolę studzienek przepływowych.

- c/ Ustala się zaopatrzenie w gaz sieciowy dla celów grzewczych, komunalnych i na potrzeby usług.
- d/ Przewiduje się zaopatrzenie w energię elektryczną dla potrzeb komunalnych i usługowych z istniejącej sieci średniego napięcia przy pomocy linii niskiego napięcia na warunkach które określi Zakład Energetyczny :
- przyjmuje się strefę ochronną dla napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia SN15kV zgodnie z przepisami szczególnymi; w strefie tej ustala się zakaz wznoszenia budynków mieszkalnych, natomiast zasady użytkowania terenu w granicach strefy określi Zakład Energetyczny,
 - ustala się docelowo przebudowę linii SN 15kV lokalizując ją w pasie ulicy 1KZ.
- e/ Ustala się uzbrojenie terenu w sieć telefoniczną kablową i pełne pokrycie zapotrzebowania w łącza telefoniczne.
- f/ Projektowane sieci uzbrojenia inżynierskiego prowadzone będą w pasach ulicznych, przyłącza przez tereny prywatne.
- g/ Zaleca się wydawanie decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu poprzedzić opracowaniem koncepcji budowy dróg z uwzględnieniem pełnego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną.

§ 6

W nawiązaniu do art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994r., ustala się zerową stawkę opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego ustaleniami Planu.

§ 7

W wyniku przyjętej uchwały traci moc Uchwała Miejskiej Rady Narodowej w Ciechanowie nr XV/79/86 z dnia 29.09.1986r. zatwierdzająca Miejskowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego m.Ciechanowa (z późniejszymi zmianami) w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym opracowaniem i w zakresie wprowadzonych ustaleń realizacyjnych.

§ 8

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miasta Ciechanów.

§ 9

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

PRZEWODNICZĄCY

Rady Miasta Ciechanów

/ - / Zenon Stańczak