

## PREZYDENT MIASTA CIECHANÓW

Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,  
dot. działek nr ewid. 10-984/5 i 10-984/7  
położonych w Ciechanowie przy ul. Powstańców Wielkopolskich,  
zawierający fragment tekstu (10 str.) wraz z rysunkiem w skali 1:1000 (2 str.)

*Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie  
art. 7, pkt 3 ustawy o opłacie skarbowej  
(t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1000 ze zm.)*

**Z up. PREZYDENTA MIASTA**

*mgr inż. Marek Krzysztof Korpany*  
**KIEROWNIK**  
Wydziału Planowania Przestrzennego

WPP-PP.6727.9.2020.AM

Ciechanów, dnia 30.01.2020r.

## Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „POWSTAŃCÓW WIELKOPOLSKICH” w Ciechanowie

**URZĄD MIASTA CIECHANÓW**  
**WYDZIAŁ**  
**PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**  
Plac Jana Pawła II 6  
06-400 Ciechanów

UCHWAŁA Nr 347/XXXVII/2009  
RADY MIASTA CIECHANÓW  
z dnia 27 sierpnia 2009r.

opublikowana w Dzienniku Urzędowym  
Województwa Mazowieckiego  
Nr 145 z dnia 19.09.2009r., poz. 4431



**UCHWAŁA Nr 347/XXXVII/2009  
RADY MIASTA CIECHANÓW  
z dnia 27 sierpnia 2009 roku  
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Powstańców Wielkopolskich” w Ciechanowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717) oraz Uchwały Nr 418/XXXVII/2006 Rady Miasta Ciechanów z dnia 26 stycznia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Powstańców Wielkopolskich”

**Rada Miasta Ciechanów uchwała:  
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
„Powstańców Wielkopolskich” w Ciechanowie, zwany dalej „planem”.**

**Rozdział I  
Ustalenia ogólne**

§ 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 45 ha, położony pomiędzy ulicami: Powstańców Wielkopolskich, Pułtuską i Wojska Polskiego oraz na zachód od ul. Wojska Polskiego w rejonie ulic: Widokowej, Nadrzecznej i Śląskiej, w granicach wskazanych na rysunku planu sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały. Granice obszaru, na którym obowiązują ustalenia planu oznaczono cyframi rzymskimi kolejno od I do XXIII.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) wymieniony w § 1 rysunek planu, stanowiący integralną część uchwały – Załącznik Nr 1,
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu – Załącznik Nr 2,
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – Załącznik Nr 3,
- 4) stwierdzenie zgodności ustaleń planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów” – Załącznik Nr 4.

§ 3. Plan zawiera następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 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, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych niniejszym planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) terminy i sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4



ustawy.

- § 4. Plan nie wprowadza ustaleń, które przedmiotowego terenu nie dotyczą, a mianowicie:
- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.
- § 5. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
  - 3) podstawowe przeznaczenie terenów oznaczone odpowiednimi symbolami literowymi oraz kolejnymi cyframi;
  - 4) linie zabudowy ustalone w stosunku do linii rozgraniczających tereny;
  - 5) klasy techniczne ulic ze wskazaniem ilości jezdni i pasów ruchu na poszczególnych jezdniach oraz ciągi pieszo-jezdne;
  - 6) tereny lokalizacji stacji transformatorowych,
  - 7) tereny bezpośredniego zagrożenia powodzią i podtopieniem;
  - 8) granice historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia Ciechanowa;
  - 9) strefy ochrony konserwatorskiej i strefy ochrony archeologicznej;
  - 10) obiekty zabytkowe;
  - 11) granice powierzchni ograniczających od lotniska cywilnego dla śmigłowców;
  - 12) teren korytarza ekologicznego Doliny rzeki Łydyny;
  - 13) zakazy wjazdu na ulicę przyległą;
  - 14) możliwości sytuowania punktów widokowych;
  - 15) możliwości usytuowania dominant architektoniczno-przestrzennych.
- § 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony niniejszą uchwałą;
  - 2) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.);
  - 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a w szczególności:
    - Prawo ochrony środowiska,
    - Ustawa o odpadach,
    - Prawo wodne,
    - Prawo budowlane,
    - Ustawa o drogach publicznych,
    - Ustawa o gospodarce nieruchomościami,
    - Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
    - Ustawa o powszechnym obowiązku obrony Rzeczypospolitej Polski,
    - Prawo lotnicze,oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji stosownie do art. 110 Kodeksu Postępowania Administracyjnego;
  - 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zabudowy terenu lub różnych zasadach zagospodarowania; wszystkie linie rozgraniczające przebiegają wzdłuż osi głównej linii będącej elementem użytego znaku graficznego, linie pokrywające się z granicami własności posiadają swoje odwzorowanie w dokumentach prawnych;
  - 5) **działce budowlanej** - rozumie się przez to działkę gruntową lub kilka działek gruntowych, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych i niniejszej uchwały, a także rozumie się przez to działkę lub



- kilka działek łącznie zabudowanych wg przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
- 6) **podstawowym przeznaczeniu** - rozumie się przez to takie przeznaczenie, które winno przeważać na terenie działki budowlanej stosownie do ustaleń dotyczących warunków zabudowy i podziału terenu;
  - 7) **uzupełniającym** - rozumie się przez to dodatkowe, uzupełniające przeznaczenie i zajmować może część terenu działki budowlanej stosownie do ustaleń dotyczących warunków zabudowy i podziału terenu;
  - 8) **obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną jako obligatoryjną lub nieprzekraczalną granicę usytuowania budynków (w ich powierzchni zabudowy) w stosunku do linii rozgraniczającej ulicy; poza linie zabudowy w kierunku ulicy wykraczać mogą: schody, zadaszenia, wykusze, balkony lub inne części budynku, lecz nie więcej niż 1,5 m oraz zajmować powierzchnię nie większą niż 6 m<sup>2</sup> w rzucie poziomym, jeżeli w treści uchwały nie ustalono inaczej. Elewacje frontowe budynków winny być realizowane odpowiednio: bezpośrednio przy liniach zabudowy lub równoległe do maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy. Linie zabudowy przebiegają wzdłuż osi głównej linii będącej elementem użytego znaku graficznego, linie pokrywające się z granicami własności posiadają swoje odwzorowanie w dokumentach prawnych;
  - 9) **miejscach postojowych** - rozumie się przez to miejsca do parkowania samochodów; miejsca te mogą być urządzone jako: nie zadaszone pojedyncze lub zgrupowane, otwarty garaż wielopoziomowy, garaż wielopoziomowy stanowiący budynek, a także pojedynczy budynek garażowy lub zespoły boksów garażowych; zespołem boksów garażowych jest budynek z trzema i więcej miejscami postojowymi;
  - 10) **zabudowie usługowej dla usług produkcyjnych, konsumpcyjnych i ogólnospołecznych** - należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną dla prowadzenia działalności usługowej - wykonywania usług:

**W ramach usług wyróżnia się:**

- a) **usługi produkcyjne** - należy rozumieć czynności będące współdziałaniem w procesie produkcji, ale nie tworzące bezpośrednio nowych dóbr, wykonywane przez jednostkę gospodarczą na zlecenie innej jednostki gospodarczej związane z instalowaniem, naprawą i konserwacją wyrobów, wykonaniem szczególnego zabiegu na przedmiocie dostarczonym przez zleceniodawcę;
  - b) **usługi konsumpcyjne** - należy przez to rozumieć wszelkie czynności związane bezpośrednio z zaspokojeniem potrzeb ludności;
  - c) **usługi ogólnospołeczne** - należy rozumieć czynności zaspokajające potrzeby porządkowo - organizacyjne gospodarki narodowej i społeczeństwa jako całości;
- 11) **budynki użyteczności publicznej** - należy przez to rozumieć, że zaliczane mogą być tutaj budynki usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, przeznaczone na potrzeby: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie, usług pocztowych lub telekomunikacyjnych lub inne ogólnodostępne budynki przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji w tym także budynki biurowe i socjalne;
  - 12) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy budynków i zadaszeń trwale związanych z gruntem do całkowitej powierzchni działki budowlanej, na której projektowana jest inwestycja;
  - 13) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć stosownie do przepisów odrębnych grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki, a tak-że 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;
  - 14) **obiekcie** - należy przez to rozumieć obiekt budowlany tj. budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowlę stanowiącą całość techniczno użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami oraz obiekt małej architektury;



- 15) **powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku (lub jego części) na wszystkich kondygnacjach; do powierzchni tej nie wlicza się powierzchni części kondygnacji przeznaczonych do ogólnej komunikacji na wszystkich kondygnacjach budynku, w tym: korytarzy, szybów dźwigowych, galerii;
- 16) **usługach sportu** - należy przez to rozumieć, że wg ustaleń planu nie wlicza się do nich obiektów, w których funkcjonują takie usługi jak: kluby fitness, aerobiku, gabinety odnowy biologicznej, siłownie, baseny nie przystosowane dla sportu wyczynowego itp. związane z rekreacją i sprzyjające poprawie kondycji psychofizycznej;
- 17) **kioskach kolportażowych** - należy przez to rozumieć trwale lub nietrwale powiązane z gruntem jednokondygnacyjne kioski uliczne /o dominującej funkcji kolportażowej/ o powierzchni zabudowy do 20 m<sup>2</sup> o architekturze wg powtarzalnych rozwiązań zaakceptowanych przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

## Rozdział II

### Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 7. 1. Wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym oraz wyznacza się je na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznacza symbolami literowymi:

- 1) **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej;
  - 2) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 3) **UC** - tereny śródmiejskiej zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej
  - 4) **U** - tereny zabudowy usługowej;
  - 5) **ZI** - tereny zieleni urządzonej, izolacyjnej;
  - 6) **KP** - miejsca postojowe dla samochodów;
  - 7) **E** - tereny lokalizacji stacji transformatorowych;
  - 8) **KD** - tereny dróg publicznych wg klas:
 

a) ulic głównych	- <b>KDG</b>
b) ulic zbiorczych	- <b>KDZ</b>
c) ulic lokalnych	- <b>KDL</b>
d) ulic dojazdowych	- <b>KDD</b>
  - 9) **KDW** - ulice wewnętrzne;
  - 10) **KDPj** - ciąg pieszo-jezdny;
  - 11) **KDP** - ciąg pieszy.
2. Na całym obszarze dla potrzeb lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w ustaleniach zawartych w § 43 ust. 2 pkt b)
3. Dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych oraz tworzenie ciągów technologicznych powiązane z wydzielaniem działek budowlanych o powierzchni wynikającej z warunków technologicznych.

§ 8. 1. Na całym obszarze ustala się zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń (przedsięwzięć) mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej, dróg i za wyjątkiem innych przedsięwzięć określonych jako dopuszczalne przeznaczenie na poszczególnych terenach wymienionych w niniejszej uchwale.

2. Wskazuje się tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, dla których obowiązują przepisy odrębne dot. dopuszczalnych poziomów hałasu; tereny te oznaczone są na rysunku planu odpowiednio symbolami MU, MW, U, UC.

§ 9. Architektura budynków winna uwzględniać uwarunkowania kompozycyjno - estetyczne i być zharmonizowana z otaczającą zabudową i krajobrazem, w szczególności w zabudowie wielorodzinnej usytuowanie budynków mieszkalnych winno sprzyjać kształtowaniu zagospodarowanych wnętrz urbanistycznych. Elewacje budynków od ulic i ciągów pieszo-jezdnych winny być kształtowane w sposób właściwy dla ich ekspozycji.



### Rozdział III

## Ustalenia dotyczące wyodrębnionych terenów, ich przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania

### § 10. - § 20 (...)

### § 21. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.MW (około 1,7):

1. Ustala się:
  - 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz związane z jej funkcjonowaniem urządzenia rekreacyjne i wypoczynkowe, miejsca postojowe oraz drogi wewnętrzne.
  - 2) Przeznaczenie uzupełniające - obiekty usług ogólnospołecznych i konsumpcyjnych, z zastrzeżeniem zawartym w pkt 3); funkcje usługowe realizowane mogą być w formie lokali wbudowanych w przyziemiach budynków mieszkalnych, kubatur zblokowanych z budynkami mieszkalnymi lub jako obiekty wolnostojące. Ponadto: zieleń urządzone, wody powierzchniowe stanowiące powierzchnię biologicznie czynną, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi technicznej miasta i terenów przyległych.
  - 3) Zakaz lokalizowania:
    - a) obiektów usług produkcyjnych oraz obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, warsztatów stolarskich, ślusarskich oraz stacji paliw;
    - b) budynków: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, oświaty (wyjątkiem oświaty przedszkolnej) szkolnictwa wyższego, nauki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie;
    - c) obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m<sup>2</sup>;
    - d) obiektów handlu hurtowego, giełd towarowych;
    - e) obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, baz postojowych środków transportu samochodowego, sprzętów: budowlanego, rolniczego itp.;
    - f) przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stosownie do przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg;
    - g) wielopoziomowych garaży dla samochodów osobowych posiadających powyżej 60 stanowisk;
    - h) miejsc postojowych dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej powyżej 3,5 tony i sprzętu budowlanego, rolniczego;
    - i) jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej;
    - j) zabudowy zagrodowej;
    - k) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów żelbetowych oraz ogrodzeń wysokości powyżej 2 m;
    - l) tymczasowych obiektów budowlanych określonych w przepisach odrębnych za wyjątkiem kiosków ulicznych, pawilonów: sprzedaży ulicznej i wystawowych.
2. Ustala się możliwość rozbudowy, przebudowy, remontu i odbudowy istniejących obiektów o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym z zachowaniem odpowiednich warunków określonych w ust. 4, w tym ustalonych linii zabudowy.
3. Wskazuje się na rysunku planu miejsce, gdzie możliwe jest usytuowanie dominant architektoniczno - przestrzennych, których wysokość niezależnie od ustaleń zawartych w ust. 4 pkt 3), nie może przekroczyć 25 m; rolę dominant pełnić mogą budynki lub zespoły reklam o konstrukcji przestrzennej.
4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) Linie zabudowy wyznacza się jako maksymalne nieprzekraczalne w stosunku do linii rozgraniczających ulice, w odległościach wskazanych na rysunku planu.
  - 2) Wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) maksymalna intensywność zabudowy:
      - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 25% powierzchni działki budowlanej,
      - dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej - 40 % powierzchni działki budowlanej,
    - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej i nie mniej



niż 2 m<sup>2</sup> na 1 mieszkańca; powierzchnia biologicznie czynna winna być ukształtowana jako zieleni dekoracyjna, a wzdłuż ulic przystosowana do pełnienia funkcji ochrony akustycznej.

3) Gabaryty budynków i geometria dachów:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne i mieszkalno-usługowe:

- wysokość od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 16 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; układ kalenic głównych brył budynku równoległy do ulic za wyjątkiem budynków sytuowanych przy ulicy oznaczonej symbolem 1.KDZ 2/2 dla których układ kalenic ustala się prostopadłe do linii rozgraniczającej ulicy;

b) dla wolnostojących budynków usługowych i budynków o funkcji usługowej zblokowanych z budynkiem mieszkalnym:

- wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 10 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; układu kalenic nie ustala się;

c) zespoły boksów garażowych:

- wysokość 1 kondygnacja nadziemna licząc łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość ta nie może przekroczyć 4 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°, układu kalenic nie ustala się,
- budynek garażowy stanowiący zespół boksów winien być realizowany z miejscami postojowymi z obu stron i nie może mieścić łącznie więcej niż 10 stanowisk dla samochodów osobowych;

d) wielopoziomowe garaże dla samochodów osobowych:

- wysokość nie może przekroczyć 15 m licząc przy wejściu głównym od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°, układu kalenic nie ustala się,
- miejsca postojowe wyłącznie dla samochodów osobowych i innych o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 tony w ilości nie przekraczającej 60 stanowisk łącznie.

5. Ustala się zasady ochrony środowiska:

- uciążliwość obiektów powinna być ograniczona do granic nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny;
- obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- określa się minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustalona w ust. 4 pkt 2 b);
- pas terenu pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą ulicy 1KDZ 2/2 należy zagospodarować zielenią przystosowaną do pełnienia funkcji ochrony akustycznej,
- zakaz wprowadzania znaczących zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu mogących powodować naruszenie równowagi w stosunkach gruntowo-wodnych i inne zagrożenia dla terenów sąsiednich.

6. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną stanowią ulice oznaczone symbolami: 2.KDL1/2, 7.KDD1/2 i 8.KDD 1/2.

7. Obowiązuje zakaz realizacji zjazdów z ulicy oznaczonej symbolem 1.KDZ 2/2.

8. Obowiązuje zabezpieczenie w granicach własnej działki budowlanej miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości w ilości co najmniej:



- 1) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
  - 2) 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> i każde kolejne rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zakładu usługowego, w tym dla zakładu zatrudniającego do 10 osób minimum 5 miejsc;
  - 3) 6 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla obiektów handlowych, w tym przy powierzchni użytkowej do 100 m<sup>2</sup> minimum 5 miejsc postojowych.
9. Ustala się następujące zasady realizacji reklam i szyldów:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie reklam i szyldów wolnostojących oraz na budynkach;
  - 2) reklamy i szyldy wolnostojące mogą być sytuowane pomiędzy linią rozgraniczającą ulic, a linią zabudowy, a linią zabudowy, za wyjątkiem terenu położonego w odległości mniejszej niż 50 m od skrzyżowania ulic;
  - 3) forma plastyczna reklamy i szyldu powinna być zharmonizowana z krajobrazem i otaczającą zabudową;
  - 4) nie dopuszcza się realizacji reklam i szyldów na ogrodzeniach.
10. Ustala się zasady podziału terenu:
- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej powinna wynosić:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - 3000 m<sup>2</sup>, maksymalnej powierzchni nie ustala się,
    - b) dla zabudowy usługowej - 1000 m<sup>2</sup>, maksymalnej powierzchni nie ustala się;
  - 2) szerokość frontu działki wzdłuż ulicy z której jest wjazd na posesję nie może być mniejsza niż 20 m;
  - 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntowej nie spełniającej warunków ustalonych w pkt 1) i pkt 2) w celu powiększenia bezpośrednio przyległej działki budowlanej pod warunkiem, że pozostała po podziale działka gruntu spełnia warunki ustalone w ust.10;
  - 4) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa ulicznego winien być zgodny z kątem położenia granic istniejących działek lub wynosić od 80° do 90°;
  - 5) drogi wewnętrzne stanowiące dojeżdżenie i dojazd do działek budowlanych, wydzielane w związku z podziałem terenu powinny mieć szerokość nie mniejszą niż 6 m.

## § 22. - § 41 (...)

### **Rozdział IV** **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów** **komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 42. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji drogowej:

1. Dla terenów dróg publicznych (ulic) ustala się parametry techniczne oraz warunki ich zagospodarowania i zasady obsługi terenów przyległych:
  - 1) (...)
  - 2) (...)
  - 3) ulice oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.KDL1/2, 2.KDL1/2 i 3.KDL1/2:
    - a) parametry techniczne:
      - ulice lokalne klasy L, jednojezdniowe, o dwóch pasach ruchu;
      - szerokość pasów ulicznych w liniach rozgraniczających:
        - ulice oznaczone symbolami 1.KDL (Wojska Polskiego) oraz 2.KDL (Powstańców Wielkopolskich) – zmienna, zachowana w istniejących liniach rozgraniczających;
        - ulica oznaczona symbolem 3.KDL (projektowana) – 15,0 m; przy skrzyżowaniu z ulicą oznaczoną symbolem 1.KDZ – zmienna wg wskazania na rysunku planu;
      - skrzyżowania ulic w jednym poziomie dla wszystkich relacji skrzyżujących, zapewniające możliwość pełnego wyboru kierunku jazdy:
        - ulicy oznaczonej symbolem 1.KDL z ulicami oznaczonymi symbolami 2.KDG, 1.KDD, 2.KDD, 3.KDD, 1.KDZ oraz ciągami pieszo-jezdnymi 6.KDPj i 7.KDPj;
        - ulicy oznaczonej symbolem 2.KDL1/2 z ulicami: 1.KDG, 3.KDL, 6.KDD, 7.KDD i



8.KDD;

- ulicy oznaczonej symbolem 3.KDL1/2 z ulicami: 1.KDZ, 2.KDL, 12.KDD oraz ciągiem pieszo-jezdnym 14.KDPj;

b) warunki zagospodarowania:

- chodniki usytuowane po obu stronach ulic;
- ścieżki rowerowe;
- lokalizowanie zatok postojowych możliwe po obu stronach jezdni lecz na przemian zachowaniem odległości minimum 50,0 m od skrzyżowań;
- lokalizowanie przystanków autobusowych komunikacji zbiorowej wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
- lokalizowanie nowych ciągów infrastruktury technicznej - wyłącznie poza pasami jezdni z wyjątkiem urządzeń związanych z komunikacyjną funkcją ulic; sytuowanie ciągów infrastruktury technicznej pod jezdnią w układzie prostopadłym do osi ulicy, może nastąpić za zgodą zarządcy drogi w trybie postępowania administracyjnego;

c) obsługa komunikacyjna terenów przyległych - bezpośrednia.

4) (...)

2. - 4. (...)

§ 43. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Koordynacja w czasie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu z wyprzedzającą lub równoczesną realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy prowadzić wg następujących zasad:
  - a) sytuowanie sieci i urządzeń wzdłuż układów komunikacyjnych, w liniach rozgraniczających ulice, ciągi pieszo-jezdne i piesze, z zastrzeżeniem zawartym w pkt e),
  - b) dopuszcza się sytuowanie i przebudowę liniowych systemów i urządzeń uzbrojenia terenu poza liniami rozgraniczającymi ulic ze względu na istniejące uwarunkowania, w szczególności tworząc pasy technologiczne,
  - c) zachowanie odpowiednich odległości od obiektów budowlanych, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu stosownie do przepisów odrębnych,
  - d) dopuszcza się sytuowanie i przebudowę urządzeń infrastruktury w pasach drogowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
  - e) nie dopuszcza się sytuowania urządzeń i sieci infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg krajowych i wojewódzkich – odstępstwa w szczególnie uzasadnionych przypadkach, w tym wynikających z ochrony środowiska i uwarunkowań terenowych mogą nastąpić wyłącznie po uzyskaniu zgody zarządcy drogi w trybie postępowania administracyjnego stosownie do ustaleń zawartych w § 30 ust. 1 pkt 1b) i pkt 2b); warunki powyższe nie dotyczą przyłączy,
  - f) niezależnie od ustaleń zawartych w ppkt a) b) i d), na całym obszarze objętym planem dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni wynikającej z warunków technologicznych tych urządzeń,
  - g) w przypadku kolizji istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się możliwość ich przebudowy i rozbudowy z zachowaniem zasady istniejącego przebiegu,
  - h) zielen wysoka i średnio wysoka nie może kolidować z istniejącą i planowaną infrastrukturą techniczną.
3. Zaopatrzenie w wodę dla potrzeb bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o wodociąg miejski zasilany ze stacji uzdatniania wody Gostków poprzez budowę sieci rozbiorczej w układzie pierścieniowym z zachowaniem następujących zasad:
  - a) rozbudowa sieci od systemów wodociągu miejskiego w ulicach: Pułtuskiej, Powstańców Wielkopolskich, Zagumiennej oraz z wodociągu Ø 300 mm w północnej części terenu,
  - b) obowiązuje zapewnienie awaryjnego



zasilania w wodę dla sytuacji szczególnych dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych, a w szczególności na terenie oznaczonym symbolem 3.U, na którym dopuszcza się lokalny system zaopatrzenia w wodę.

4. Rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o:
  - a) zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną w układzie grawitacyjnym z odprowadzeniem ścieków poprzez kolektor w ulicy oznaczonej symbolem 1.KDZ do kolektora w ul. Nadrzeczej i dalej na oczyszczalnię ścieków; do czasu rozbudowy zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki z okresowym wywożeniem na oczyszczalnię ścieków.
5. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z pasów ulicznych wykonać poprzez miejską kanalizację deszczową realizowaną w układzie zlewniowym, z wykorzystaniem systemów miejskiej kanalizacji deszczowej w ulicach: Pułtuskiej, Wojska Polskiego i ulicy oznaczonej symbolem 1.KDZ2/2.
6. Rozwiązanie gospodarki odpadami komunalnymi w oparciu o selektywną zbiórkę odpadów do pojemników zlokalizowanych na terenach działek zabudowanych oraz na terenach ogólnodostępnych i działek wydzielanych stosownie do ustaleń zawartych w ust. 2 pkt f) i wywóz na składowisko odpadów wg regulacji gminnych:
  - 1) prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi zgodnie z zatwierdzonym programem gospodarki odpadami niebezpiecznymi lub informacją o wytworzonych odpadach i sposobach gospodarowania nimi.
7. Zaopatrzenie w ciepło poprzez rozbudowę miejskiego systemu sieci ciepłej z komór przy ul. Powstańców Wielkopolskich i u zbiegu ulic Armii Krajowej i Pułtuskiej; na terenach oznaczonych symbolami MU, UC i MW, dopuszcza się systemy grzewcze w oparciu o indywidualne i lokalne źródła ciepła, a na terenach oznaczonych symbolami MW i U lokalne źródła ciepła; obowiązuje wykorzystanie proekologicznych nośników energii.
8. Zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozbudowę systemu gazociągów w układzie średniego i niskiego ciśnienia od ulic Pułtuskiej, Powstańców Wielkopolskich i Zagumiennej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci, a w szczególności obowiązuje:
  - 1) sytuowanie gazociągów średniego ciśnienia w odległościach 0,5 m od ogrodzeń,
  - 2) szafki gazowe winny być lokalizowane w linii ogrodzenia.
9. Zaopatrzenie w energię elektryczną z kablowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci z zachowaniem następujących zasad:
  - 1) kablowe linie elektroenergetyczne n.n. zlokalizować w pasach drogowych i w liniach rozgraniczających ulic; z zastrzeżeniem zawartym w ust. 2 pkt e);
  - 2) przyłącza energetyczne n.n. realizować jako kablowe z zastosowaniem skrzynek łączowo-pomiarowych usytuowanych w linii ogrodzenia;
  - 3) stacje transformatorowe napowietrzne 15/04 KV stosownie do zapotrzebowania mocy przyłączeniowej lokalizować w liniach rozgraniczających ulic, z wyjątkiem ulic 1.KDG i 1.KDZ, stacje transformatorowe wewnątrzowe 15/04 KV, oznaczone na rysunku planu symbolem E, lokalizować na wydzielonych działkach z zapewnieniem możliwości dojazdu;
  - 4) sytuowanie stacji transformatorowych 15/04 KV w innych miejscach niż wskazane na rysunku planu nie wymaga zmiany planu, stosownie do ustaleń zawartych w ust.2 pkt f);
  - 5) istniejąca stacja transformatorowa w liniach rozgraniczających ulicy oznaczonej symbolem 3.KDL przewidziana do demontażu i zmiany lokalizacji;
  - 6) wskazane dla stacji transformatorowych tereny, w przypadku realizacji stacji w innym miejscu, mogą być zagospodarowane na cele ustalone odpowiednio dla terenów oznaczonych symbolami 3.KDD, 8.KDPj, 3.MW, 6.MU, 3.U, 1.MU;
  - 7) dla linii napowietrznych 15 KV, wyznacza się szerokość stref ograniczeń dla zagospodarowania od skrajnego przewodu w każdą stronę po 5,0 m;

- 8) w strefie ograniczeń dla zagospodarowania terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, obowiązuje zakaz wprowadzania zabudowy mieszkaniowej i innej przeznaczonej na pobyt ludzi; dopuszcza się lokalizację innych obiektów budowlanych po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci;
- 9) ustala się oświetlenie terenu realizowane liniami kablowymi nn z latarniami ulicznymi sytuowanymi nie bliżej niż 0,5 m od krawędzi jezdni;
- 10) ustala się zabezpieczenie w łącza telefoniczne z sieci administrowanej przez różnych operatorów, w tym zabezpieczyć należy awaryjną łączność telefoniczną dla sytuacji szczególnych, dotyczących ochrony ludności i spraw obronnych.

## Rozdział V

### Przepisy końcowe

§ 44. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowanej uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wysokości:


- |  |         |
|--|---------|
| a) dla terenów oznaczonych symbolem MU | - 20 %, |
| b) dla terenów oznaczonych symbolem MW | - 20 %, |
| c) dla terenów oznaczonych symbolem U  | - 20 %, |
| d) dla terenów oznaczonych symbolem UC | - 20 %, |
| e) dla terenów oznaczonych symbolem KP | - 20 %, |
| f) dla terenów oznaczonych symbolem ZI | - 20 %, |
| g) dla terenów oznaczonych symbolem E  | - 20 %, |

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.

§ 46. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 47. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Miejskiej Ciechanów.

Przewodniczący Rady Miasta



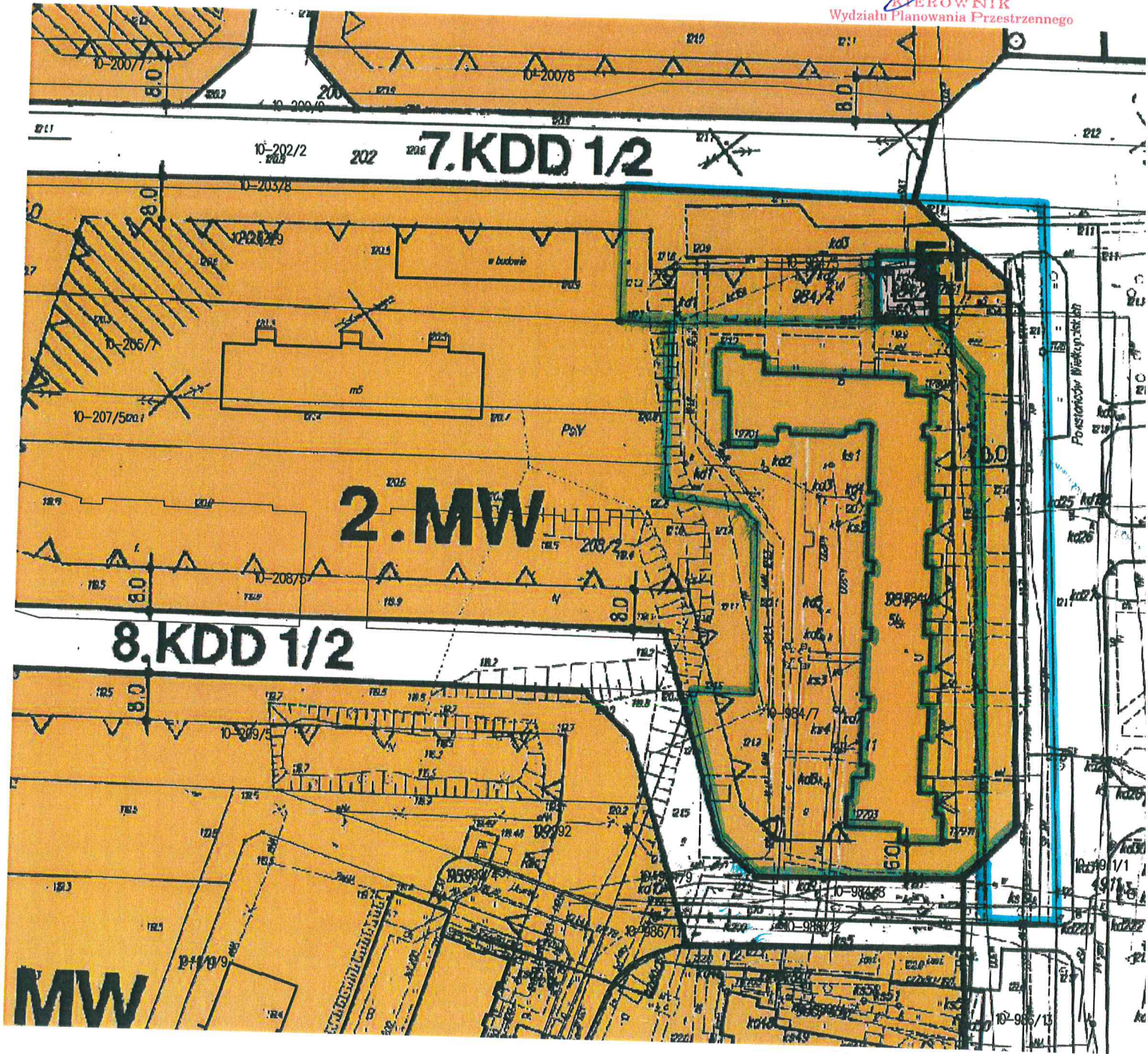
Tomasz Grembowicz



Wrys z mapy  
Skala 1:1000

Z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. Marek Krzysztof Korpany  
KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego







### USTALENIA:

	- granice obszaru objętego planem
	- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
	- możliwość sytuowania punktów widokowych
	- zakaz wjazdu na ulicę przyległą
	- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
	- obowiązująca linia zabudowy
	- możliwość usytuowania dominant architektoniczno-przestrzennych
	- zasada podziału terenu w celu powiększenia bezpośrednio przyległych zabudowanych działek
	- obiekty zabytkowe
	- granica historycznego założenia urbanistycznego Śródmieścia nr rejestru zabytku A-259
	- granica strefy ochrony archeologicznej
	- granica obserwacji archeologicznej
	- granica strefy ochrony otoczenia zabytkowego zamku nr rejestru zabytku A-81
	- obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią
	- granice powierzchni ograniczających od ławiska cywilnego dla śmigłowców
	- korytarz ekologiczny doliny rzeki Łydyńni, granica obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią i podtopienia

### Podstawowe przeznaczenie terenu:

	- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna i usługowa
	- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
	- zabudowa usługowa
	- śródmiejska zabudowa usługowa i usługowo - mieszkaniowa
	- zieleni urządzonej, izolacyjnej
	- miejsca postojowe dla samochodów
	- lokalizacja stacji transformatorowych

### INFORMACJE:

#### Istniejąca infrastruktura techniczna:

	- sieć wodociągowa
	- sieć kanalizacji sanitarnej
	- sieć kanalizacji deszczowej
	- sieć elektroenergetyczna SN do demontażu
	- stacja transformatorowa

### Układ komunikacyjny:

	- ulica główna
	- ulica zbiorcza
	- ulica lokalna
	- ulica dojazdowa
	- ulica wewnętrzna
	- ciąg pieszo-jezdny
	- ciąg pieszy
	- ścieżka rowerowa

Z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. Marek Krzysztof Korpany  
KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego

