



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 10 stycznia 2000r.

Nr 2

Treść:

Poz.:

UCHWAŁY RAD GMIN:

- | | | |
|----|---|----|
| 8 | - uchwała nr XIV/110/99 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 25 listopada 1999r. w sprawie zmiany Statutu Miasta Żyrardowa | 48 |
| 9 | - uchwała nr 65/XI/99 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 18 sierpnia 1999r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie | 59 |
| 10 | - uchwała nr X/52/99 Rady Gminy w Ciechanowie z dnia 19 listopada 1999r. w sprawie zmian w ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Ciechanów dotyczących fragmentów wsi: Gumowo, Sokółówek, Chruszczewo, Kargoszyn, Prążewo i Ropele | 64 |
| 11 | - uchwała nr 103/X/99 Rady Miejskiej Ciechanowa z dnia 30 listopada 1999r. w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy „BLOKI” w Ciechanowie | 90 |

OBWIESZCZENIA:**WOJEWÓDZKIEGO KOMISARZA WYBORCZEGO W WARSZAWIE:**

- | | | |
|----|--|-----|
| 12 | - z dnia 5 stycznia 2000r. o zmianie w składzie Rady Powiatu w Legionowie | 113 |
| 13 | - z dnia 5 stycznia 2000r. o zmianie w składzie Rady Powiatu Szydłowieckiego | 113 |

11
UCHWAŁA Nr 103/X/99
RADY MIEJSKIEJ CIECHANOWA
z dnia 30 listopada 1999r.

w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy „BLOKI” w Ciechanowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami), art. 8 i 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139) Rada Miejska uchwala co następuje:

§ 1. Dokonuje się zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy „Blok” w Ciechanowie (zwanej w dalszej części Uchwały „zmiana Planu”) zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Ciechanowa nr 51/VI/94 z dnia 24 listopada 1994r.

Obszar objęty zmianą Planu pokrywa się z granicami pierwotnego opracowania.

Od chwili zatwierdzenia zmiany Planu obowiązywać będzie nazwa: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dzielnicy „BLOKI” w Ciechanowie.

§ 2. Przyjmuje się zakres ustaleń zawartych w przedmiotowym opracowaniu zgodnie z § 2 Uchwały Rady Miejskiej Ciechanowa nr 8/II/98 z 26 lutego 1998r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Planu.

§ 3. Integralną częścią zmiany Planu jest rysunek Planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Oznaczenia graficzne na rysunku Planu obowiązują w zakresie:

- a) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, różnych zasadach zagospodarowania bądź zasadach podziału na działki budowlane:
 - linie ciągłe oznaczają podział ściśle określony,
 - linie przerywane oznaczają podział orientacyjny;
- b) symboli terenów wskazujących na ich przeznaczenie, będących w ścisłej korelacji z ustaleniami dot. zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, zawartymi w Uchwale;
- c) nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii zabudowy ściśle określonych;

- d) granicy strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód głębinowych;
- e) granicy obszaru obserwacji archeologicznej.

Obszar objęty opracowaniem zostaje podzielony na jednostki strukturalne, o symbolach od A do N, dla potrzeb formułowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenów.

§ 4. Ustala się znaczenie podstawowych określeń stosowanych w zmianie Planu. Ilekroć jest mowa o:

1. zmianie Planu – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany Planu wynikające z niniejszej uchwały;
2. Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Ciechanowa;
3. przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych uchwał, zarządzeń i decyzji administracyjnych;
4. rysunku Planu – należy przez to rozumieć rysunek Planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały;
5. przeznaczeniu podstawowym (lub funkcji) – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na obszarze oznaczonym symbolem literowym od A do N;
6. przeznaczeniu (lub funkcji) dopuszczalnym (uzupełniającym) – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które go uzupełniają lub wzbogacają, nie powodując zakłóceń w ogólnym funkcjonowaniu obszaru;
7. obszarze – należy przez to rozumieć obszar, równoznaczny z jednostką strukturalną, o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego (lub funkcji), oznaczonym na rysunku Planu symbolem literowym wynikającym z Uchwały;

8. terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia (funkcji), wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem literowo-cyfrowym;
 9. linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę ustaloną pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania lub zagospodarowania;
 10. ulicy (pasie ulicznym) – należy przez to rozumieć drogę publiczną, tzn. pas terenu wyznaczony liniami rozgraniczającymi, przeznaczony do obsługi komunikacyjnej otoczenia w zależności od kategorii i funkcji ulicy, do postojów pojazdów, prowadzenia ciągów uzbrojenia inżynierskiego i zieleni przyulicznej;
 11. zabudowie poniemieckiej – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne wielorodzinne i jednorodzinne wybudowane w latach 1940-1944;
 12. usługach użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do wykonywania funkcji: administracji rządowej i samorządowej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, nauki, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług nieuciążliwych, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, poczty i telekomunikacji oraz inne budynki ogólnodostępne przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji;
 13. usługach wolnostojących lub wbudowanych – należy przez to rozumieć budynki, pomieszczenia w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
Usługi określa się jako:
 - a) nieuciążliwe tj. spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu budowlanego lub wskazanego w Planie obiektu przyległego i nie zaliczane do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, a także nie stwarzające uciążliwości dla sąsiadujących mieszkańców,
 - b) uciążliwe tj. nie spełniające w/wym. wymogów lub mogące: pogorszyć stan środowiska, wymagać ustanowienia strefy ochrony sanitarnej, stwarzając uciążliwość dla sąsiadujących mieszkańców;
 14. zieleni publicznej – należy przez to rozumieć wydzielone tereny zieleni z obiektami małej architektury, których urządzenie i pielęgnacja należą do władz miejskich;
 15. zielenie osiedlowej – należy przez to rozumieć tereny zieleni wraz z obiektami małej architektury towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej, których urządzenie i pielęgnacja należą do dysponenta terenu.
- § 5. Przyjmuje się ustalenia ogólne dla całej dzielnicy „Błoki”:
1. Funkcja dzielnicy:
 - 1.1. mieszkaniowa w zakresie budownictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego,
 - 1.2. usługowa w zakresie usług użyteczności publicznej.
 2. Układ przestrzenny
Ustala się zachowanie obecnego układu urbanistycznego opartego o istniejącą sieć ulic. Wprowadza się uzupełnienie układu komunikacyjnego w zakresie dróg dojazdowych, niezbędnych do obsłużenia wnętrza obszarów przeznaczonych pod zabudowę.
 3. Ustalenia ogólne
 - a. Całkowita wysokość nowych obiektów realizowanych w dzielnicy „Błoki” nie może przekraczać wysokości zabudowy „poniemieckiej”, ewentualnie powinna być zgodna z ustaleniami dla poszczególnych terenów.
 - b. Zaleca się przy rozbudowie i remontach kapitalnych budynków mieszkalnych i usługowych, wymianą dachów płaskich na wysokie kryte dachówką.
 - c. Ustala się potrzebę odtworzenia wnętrza śródblokowych poprzez oczyszczenie ich z substandardowej zabudowy garażowej oraz innej (poza obiektami wskazanymi w planie do adaptacji), na rzecz kameralnych wnętrz wypoczynkowych z małą architekturą i placami zabaw dla dzieci.
 - d. Poza linię zabudowy ustaloną dla budynków mieszkalnych i usługowych mogą wykraczać: ganki o powierzchni zabudowy do 4m², zadaszenia nad wejściami i wjazdami do garaży, wykusy, witryny oraz elementy małej architektury pod warunkiem zachowania niezbędnych parametrów skrajni chodnika i jezdni oraz zgodności z przepisami szczególnymi.

- e. Ogrodzenia posesji od strony ulic winny być wykonane wzdłuż linii rozgraniczającej ulic. Wysokość ogrodzeń przy ul. Sienkiewicza i ul. 17 Stycznia do 120cm, przy pozostałych ulicach do 150cm. Na działkach z usługami wolnostojącymi lub wbudowanymi zaleca się realizację ogrodzeń wzdłuż linii zabudowy. Teren między linią rozgraniczającą a linią zabudowy przeznaczony należy w takich wypadkach na: parkingi, zieleń ozdobną, przejścia dla pieszych.
4. Ustalenia dotyczące budownictwa mieszkaniowego

Ustala się następujące zasady modernizacji i rozbudowy tkanki mieszkaniowej:

- a. Modernizacja zabudowy mieszkaniowej poniemieckiej wielorodzinnej i jednorodzinnej w granicach całego obszaru objętego Planem w zakresie: odtworzenia struktury mieszkań, poprawy warunków funkcjonalnych i eksploatacyjnych, zwiększenia ciepłochronności i poprawy warunków przeciwpożarowych. W ramach modernizacji należy dążyć do zwiększenia standardu mieszkań do 16,0m² p.u. na osobę. Rozgęszczeniu mieszkań w budynkach poniemieckich powinny służyć pozyskiwane mieszkania we wskazanych do rozbudowy budynkach. Warunkiem modernizacji i rozbudowy istniejących budynków jest zachowanie gabarytów wysokościowych, wystroju elewacji, detali architektonicznych oraz wysokich dachów krytych dachówką holenderską. Wyklucza się rozbudowę budynków w sposób mogący zniweczyć ład architektoniczny obiektów (np. parterowe dobudówki). Wszystkie przekształcenia zabudowy „poniemieckiej” należy dokonywać w ścisłym porozumieniu ze służbami ochrony zabytków.
- b. Dopuszcza się rozbudowę pozostałej zabudowy jednorodzinnej przy zachowaniu warunków ogólnych określonych w w/w pkt 2 oraz ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w § 6 Uchwały i na rysunku Planu.
- c. Dopuszcza się na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych realizację garaży na samochody osobowe na potrzeby właścicieli nieruchomości. Mogą to być budynki parterowe bez poddasza, z dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci dachowych 30-40°.

- d. Dopuszcza się na działkach z zabudową jednorodziną zmianę funkcji budynków gospodarczych na cele mieszkalne, bez zmiany ich wysokości i przy zachowaniu charakteru budynku jako zabudowy uzupełniającej.

5. Ustalenia dot. zabudowy usługowej

Przyjmuje się trzy ośrodki koncentracji usług użyteczności publicznej:

- a. w rejonie obecnego dworca PKP,
b. wzdłuż ulicy Spółdzielczej,
c. wzdłuż ulicy Narutowicza,
d. w rejonie istniejącego dworca PKS,
e. w pasie pomiędzy ul. Sienkiewicza a torami kolejowymi o zwiększonym stopniu uciążliwości.

Dla nowych obiektów usługowych, rozbudowywanych oraz modernizowanych należy zabezpieczyć miejsca postojowe w ilości niezbędnej dla ich obsługi.

Dla rozszerzenia programu usługowego dopuszcza się powstawanie usług nieuciążliwych w istniejących oraz planowanych budynkach mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych tzw. wbudowanych. Usługi w budynkach „poniemieckich” dopuszcza się pod warunkiem, iż zachowany będzie architektoniczny wyraz tych obiektów. Dopuszcza się na terenie objętym Planem lokalizację kabin telefonicznych, tablic (słupów) ogłoszeniowych nawiązujących wyglądem do charakteru dzielnicy, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych. Lokalizacja kiosków prasowych oraz kiosko-przystanków komunikacji zbiorowej wg ustaleń rysunku Planu.

Przeznacza się do stopniowej likwidacji obiekty usługowe prowizoryczne, na korzyść obiektów trwałych realizowanych w miejscach wskazanych w Planie, zharmonizowanych przestrzennie i architektonicznie z zabudową istniejącą.

Dopuszcza się zmianę funkcji istniejących i planowanych obiektów usługowych w ramach usług użyteczności publicznej, o ile nie będzie to naruszało szczegółowych zasad zabudowy i zagospodarowania danego terenu określonych w § 6.

Z terenów mieszkaniowych należy „wprowadzić” usługi o zwiększonym stopniu uciążliwości (w szczególności mechanikę pojazdową, hurtownie) lokalizując je w pasie przykolejowym.

6. Zasady uzbrojenia inżynierskiego

6.1. Sieć wodociągowa

- a. Ustala się uzupełnienie istniejącej sieci wodociągowej poprzez spięcie sieci w ul. Powstańców Warszawskich i ul. Tatarskiej, w pierścień zapewniający ciągłość dostawy wody w czasie awarii,
- b. Wymiana sieci wodociągowej na większą średnicę na odcinku od ulicy 17 Stycznia - w ulicy Spółdzielczej, Śmiecińskiej - do ulicy Starowiejskiej.
- c. Systematyczny remont sieci wodociągowej poniemieckiej.

6.2. Kanalizacja sanitarna

- a. Ustala się uzupełnienie istniejącego układu kanalizacyjnego poprzez budowę kolektora sanitarnego „C-bis” w ul. Tatarskiej.

6.3. Kanalizacja deszczowa

- a. Ustala się modernizację kanalizacji deszczowej w ul. Okrzei, na placu Piłsudskiego, w ulicach: 17 Stycznia, Spółdzielczej, Głowackiego, Tatarskiej.
- b. Ustala się potrzebę uzupełnienia brakujących odcinków sieci, a przy wykonywaniu nowych nawierzchni ulic należy przewidzieć ich odwodnienie.
- c. Dokonać monitorowania sieci kanalizacji deszczowej dla potrzeb wyboru optymalnej, pod względem technicznym i finansowym, metody naprawy.

6.4. Sieć ciepłownicza

- a. Przewiduje się zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę dzielnicy Bloki z miejskiej sieci ciepłowniczej. Jako dodatkowe źródło ciepła ustala się gaz ziemny, szczególnie dla domów jednorodzinnych i małych domów mieszkalnych. Ustala się konieczność zamknięcia pierścienia sieci ciepłowniczej trasą wzdłuż terenów kolejowych.

6.5. Sieć gazowa

- a. Ustala się rozbudowę sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia dla potrzeb komunalno-bytowych, grzewczych, przemysłowych i usług.

6.6. Sieć energetyczna

- a. Potrzeby energetyczne dzielnicy zostaną zabezpieczone w oparciu o istniejący system energetyczny, przy odpowiedniej rozbudowie i modernizacji, w miarę zwiększającego się zapotrzebowania mocy.
- b. Sieć energetyczna napowietrzna winna podlegać stopniowemu kablowaniu. Urządzenia sieciowe prowadzone będą w pasach drogowych, poza jezdniami oraz w miarę potrzeby przez grunty będące własnością miasta; przyłącza energetyczne również przez tereny prywatne.
- c. Ustalenia niniejszego Planu powinny być uwzględnione w „planie rozwoju w zakresie zaspokajania obecnego i przyszłego zaopatrzenia w energię elektryczną” (zgodnie z art. 16 p. 1 Ustawy Prawo Energetyczne z 10 kwietnia 1997r. (Dz.U. Nr 54, poz. 348 z późn. zm.).

6.7. Komunikacja

Ustala się podstawowe działania w zakresie komunikacji:

- a. poszerzenie ul. 17 Stycznia na odcinku od dworca PKP do ul. Spółdzielczej,
- b. poszerzenie ul. H. Sienkiewicza w rejonie dworca PKP,
- c. budowę tunelu w ciągu ul. Spółdzielczej na skrzyżowaniu z torami PKP,
- d. budowę kładki, nad torami, łączącej dzielnicę Bloki z „dzielnicą śmiecińską”, na przedłużeniu ul. Nowokolejowej dla ruchu pieszego i rowerowego,
- e. wprowadzenie na terenie dzielnicy Bloki ruchu uspokojonego z prędkością około 20km/h, za wyjątkiem ulic: 17 Stycznia, Sienkiewicza, Spółdzielczej i Tatarskiej,
- f. skierowanie ruchu tranzytowego na ulice obrzeżne,
- g. przebudowa skrzyżowań: ul. Sienkiewicza z ul. Fabryczną oraz ul. 17 Stycznia z ul. Sienkiewicza,
- h. poprowadzenie ścieżki rowerowej wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych, a w szczególności:

- śladem kolejki wąskotorowej w ciągu ul. Sienkiewicza,
 - wzdłuż ul. Narutowicza,
- i. realizacja wiat przystankowych dla komunikacji miejskiej połączonych z kioskami.
7. Zasady ochrony środowiska
- a. Stopniowa eliminacja obiektów usługowych i produkcyjnych o zwiększonej uciążliwości, bądź pogarszających stan środowiska.
 - b. Systematyczne ograniczanie emisji zanieczyszczeń do powietrza, poprzez stosowanie w kotłowniach budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych paliw czystych ekologicznie: gazu, energii elektrycznej, oleju opałowego. Podłączenie budynków wielorodzinnych, jednorodzinnych oraz usługowych do miejskiej sieci ciepłowniczej lub realizacja indywidualnych kotłowni na gaz lub olej opałowy.
 - c. Eliminacja odprowadzania ścieków nie oczyszczonych do gruntu i do wód powierzchniowych.
 - d. Tworzenie nowoczesnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi. Wdrażanie sortowania odpadów w miejscu ich wytwarzania, selektywna zbiórka odpadów umożliwiająca prowadzenie recyklingu.
 - e. Ochrona i wzbogacanie istniejących drzewostanów przyulicznych, wewnątrz-blokowych i na działkach indywidualnych. Prowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych: usuwanie drzew zagrażających bezpieczeństwu ludzi, sadzenie w te miejsca gatunków właściwych dla zabudowy mieszkaniowej i ciągów ulicznych. Projektowanie i zakładanie terenów zieleni publicznej oraz osiedlowej w skupiskach zabudowy wielorodzinnej. Propagowanie w zabudowie jednorodzinnej żywopłotów, zieleni pnącej (bluszcz) wzbogacającej elewacje budynków, wychytującej zapylenie wzdłuż ciągów ulicznych. Zakłada się rekonstrukcję dawnych układów kompozycyjnych zieleni ze szczególnym uwzględnieniem żywopłotów przyulicznych.
 - f. Zastąpienie mało atrakcyjnych fragmentów zagospodarowania, takich jak garaże, śmietniki, składy opału itp., zielonymi przesłonami tzn. żywopłotami, krzewami ozdobnymi, pnączami itp.
8. Zasady ochrony konserwatorskiej
- a. Przyjmuje się wg wytycznych konserwatorskich dla miasta Ciechanowa:
 - strefę ochrony konserwatorskiej B-3 obejmującą cały obszar objęty niniejszym Planem,
 - obszary obserwacji archeologicznej OW₃ i OW₄ w granicach pokazanych na rysunku Planu.
 - b. Wprowadza się warunek zapewnienia rozpoczynanym inwestycjom na obszarach obserwacji archeologicznej nadzoru archeologicznego, a w przypadku stwierdzenia stanowiska archeologicznego, przeprowadzenie badań ratowniczych na koszt inwestora.
 - c. Utrzymanie zasadniczych elementów istniejącej zabudowy o wartościach kulturowych oraz respektowanie rygorów w zakresie charakteru i skali nowej zabudowy.
 - d. Rewaloryzacja zabudowy wartościowej kulturowo z podkreśleniem charakterystycznych cech ukształtowania elewacji, użytych materiałów i kolorystyki.
 - e. Rewaloryzacja wartościowych historycznie układów zieleni.
 - f. W miarę prowadzonych remontów kapitalnych przeprojektowanie budynków będących w dysharmonii z sąsiadującą zabudową mającą walory kulturowe. Dotyczy to budynków realizowanych po II wojnie światowej, z wyłączeniem bursy przy ul. Narutowicza, budynku NOT-u przy ul. Okrzei i budynku mieszkalnego przy ul. Narutowicza 16/18.
 - g. Zindywidualizowanie małej architektury oraz kiosków, budek telefonicznych, wiat przystankowych itp. Rejon skweru przed dworcem, ulica Reja i ulica Nowokolejowa wraz z terenami na południe od niej - w konwencji XIXw. i początku XXw. Reszta obszaru w konwencji schyłku lat 30 XX wieku.
- § 6. Wprowadza się szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania dla jednostek strukturalnych (obszarów) oznaczonych na rysunku Planu symbolem literowym od A do N.
1. Jednostka „A”
- Obszar zawarty między ulicami:
- Letnią
 - 17 Stycznia
 - H.Sienkiewicza
 - i północną granicą opracowania.

1.1. Funkcja podstawowa obszaru - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

1.2. Ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) Tereny oznaczone na rysunku Planu symbolami: A1MN, A4MN, Przyjmuje się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej uzupełnienia i rozbudowy, wymiany budynków w złym stanie technicznym, uwzględniając wskazania lokalizacyjne wynikające z rysunku Planu oraz wymogi przepisów szczególnych.

Dla budynków nowych, poziom parteru nie wyżej niż 45cm nad poziomem terenu. Wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych 1-2 kondygnacji naziemnych z dachem dwuspadowym lub wielospadowym wysokim. Na działkach dopuszcza się budynki gospodarcze lub garażowe, parterowe, bez poddasza, poziom zerowy nie wyżej niż 30cm nad powierzchnią terenu.

W budynkach mieszkalnych i gospodarczych dopuszcza się usługi wbudowane wyłącznie nieuciążliwe. Powierzchnia zabudowana działek mieszkaniowych jednorodzinnych (nie wliczając w to powierzchni utwardzonych) nie może przekraczać 30% ich powierzchni.

b) Tereny oznaczone na rysunku symbolami: A2MW, A3MW, Przeznaczenie podstawowe terenów - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Ustala się adaptację istniejącej zabudowy z koniecznością remontów kapitalnych i modernizacji budynków poniemieckich (nr 92, 90, 94, 82, 80, 78) wg ustaleń § 5 p. 3 i 4 Uchwały. Dopuszcza się w granicach terenów funkcję uzupełniającą - usługi nieuciążliwe w obiektach wolnostojących (wg wskazań rysunku Planu) lub wbudowane.

Wysokość planowanego budynku usługowego na terenie A3MW - 1 kondygnacja z dachem dwuspadowym (bez ścianki kolankowej), nawiązującym do zabudowy poniemieckiej. Poziom parteru budynku max. 30cm nad powierzchnią istniejącego terenu.

Tereny oznaczone na rysunku Planu symbolem Zo, przeznacza się pod zieleń osiedlową, bez prawa zabudowy.

1.3. Ustala się warunki kształtowania zieleni:

a) ścisła ochrona istniejącego drzewostanu (za wyjątkiem drzew owocowych na działkach indywidualnych), ze szczególnym zwróceniem uwagi na grupę akacji przy budynku nr 72 przy ul. 17 Stycznia; przeprowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych, usunięcie drzew chorych, uzupełnienie nowymi nasadzeniami z zastosowaniem gatunków właściwych dla terenów miejskich;

b) w przypadkach kolizji zdrowych drzew z realizacją inwestycji należy je przesadzić (o ile pozwala na to wiek drzew) lub wkomponować w projektowane zagospodarowanie; nie dotyczy to planowanych korekt układu komunikacyjnego;

c) przed budynkami poniemieckimi (78, 80, 82, 84) założenie trawników z niską zielenią ozdobną;

d) przed budynkami nr 90, 92 odtworzenie zieleni ozdobnej - żywopłoty, krzewy;

e) przy formowaniu żywopłotów należy zabezpieczyć pole widoczności na skrzyżowaniach ulic.

1.4. Ustala się w zakresie komunikacji:

a) ul. 17 Stycznia na odcinku równoleżnikowym KZ 2/2 - postulowana szerokość jezdni 18m i południkowym KZ 1/4 - postulowana szerokość jezdni 14m;

b) ul. Sienkiewicza KZ 1/2 - postulowana szerokość jezdni 10 i 18m w części przydworcowej;

c) ul. Reja KD 1/1 - ciąg pieszo - jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających 6m;

d) dla obsługi projektowanych obiektów usługowych należy zabezpieczyć miejsca parkingowe w granicach terenu przeznaczonego pod realizację inwestycji;

e) w miarę możliwości terenowych wykonać parkingi przy budynkach mieszkalnych wielorodzinnych (poza wskazanymi na rysunku Planu),

z zachowaniem przepisów szczególnych;

- f) wzdłuż ul. Sienkiewicza projektuje się ścieżkę rowerową dwukierunkową o szer. 2,5m, oddzieloną od jezdni żywopłotem.

2. Jednostka „B”

Obszar zawarty między ulicami:

- 17 Stycznia
- H.Sienkiewicza
- A.Świętochowskiego

2.1. Funkcja podstawowa obszaru - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

2.2. Ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem: B1MW,

Ustala się adaptację istniejących budynków mieszkalnych. Remontowi kapitalnemu i modernizacji należy poddać budynki poniemieckie (nr 80, 78, 1, 3-5, 7) wg wskazań § 5 p. 3 i 4 Uchwały.

Postanawia się dopuścić rozbudowę pawilonu handlowego przy ul. Świętochowskiego 1. Wysokość pawilonu - 1 kondygnacja z dachem 2-spadowym lub wielospadowym bez ścianki kolankowej, krytym dachówką. Powierzchnia zabudowy orientacyjnie wskazana na rysunku Planu. Wyraz architektoniczny obiektu powinien nawiązywać do otaczającej zabudowy.

Pawilonowi usytuowanemu pomiędzy budynkami nr 80 i 78 przy ul. Sienkiewicza należy nadać estetyczny wygląd i formę nawiązującą do sąsiadującej zabudowy.

Przeznacza się do likwidacji prowizoryczne kioski i garaże blaszane.

- b) Teren oznaczony na rysunku symbolem: B2 UO.

Przeznaczenie terenu - usługi oświaty. Ustala się adaptację obiektu z możliwością zmiany jego przeznaczenia zgodnie z funkcją podstawową obszaru „B”.

Dopuszcza się rozbudowę budynku w granicach zajmowanej działki z zachowaniem wysokości istniejącego obiektu przy uwzględnieniu możliwości zamiany stropodachu na dach wysoki.

- c) Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem B3 Zo i B4 Zo.

Oba tereny przeznacza się pod zieleń osiedlową wzbogaconą o elementy architektury ogrodowej, bez prawa zabudowy.

Dopuszcza się funkcjonalne połączenie terenu B4 Zo z terenem B2 UO dla wykorzystania na wspólne tereny sportowe i place zabaw dla placówki oświatowej i sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej.

2.3. Ustala się warunki kształtowania zieleni:

- a) ścisła ochrona istniejącego drzewostanu, przeprowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych, usunięcie drzew chorych, uzupełnienie nowymi nasadzeniami z zastosowaniem gatunków właściwych dla terenów miejskich;

- b) uzupełnienie terenu zieleni osiedlowej B3 Zo bogatszą gamą krzewów ozdobnych;

- c) zaleca się ścianę składu opału dawnej kotłowni, obsadzić pnąciami.

2.4. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- a) ul. Świętochowskiego KL 1/2 - szerokość jezdni 8m według stanu istniejącego, z miejscami parkingowymi od strony zachodniej;

- b) adaptacja składu opału d. kotłowni na garaże dla samochodów osobowych;

- c) wskazuje się potrzebę realizacji dodatkowych miejsc parkingowych przy budynkach mieszkalnych wielorodzinnych (poza wskazanymi na rysunku Planu), tam gdzie pozwalają na to rezerwy terenu i przepisy szczególne,

- d) likwidacja garaży wskazanych na rysunku Planu, natomiast garaże przeznaczone do adaptacji poddać remontom i uporządkowaniu elewacji;

- e) wzdłuż ul. Sienkiewicza projektuje się ścieżkę rowerową, dwukierunkową o szer. 2,5m oddzieloną od jezdni żywopłotem.

3. Jednostka „C”

Obszar zawarty między ulicami:

- H.Sienkiewicza
- Spółdzielczą
- terenami kolejowymi
- granicą opracowania.

3.1. Funkcja podstawowa obszaru - usługi użyteczności publicznej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową.

Funkcja uzupełniająca - przemysł nieuciążliwy.

3.2. Ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) Teren oznaczony na Planie symbolem C1KK/KS, Przeznaczenie terenu pod dworzec kolejowo-autobusowy z obiektami towarzyszącymi. Na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu należy opracować koncepcję zagospodarowania, która powinna obejmować cały teren C1, z ustaleniem programu i zasad zagospodarowania.

Do czasu realizacji zabudowy z ustaleniami Planu teren wykorzystywany jako bazar, bez prawa sytuowania nowych obiektów poza miejscami ustalonymi we wcześniej opracowanym planie zagospodarowania. Ustala się obowiązek wyposażenia tymczasowego kompleksu handlowego w urządzenia sanitarne oraz urządzenie niezbędnej ilości parkingów.

b) Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem C2 Uc.

Przeznaczenie terenu pod usługi użyteczności publicznej. W sąsiedztwie dworca preferuje się usługi związane z obsługą pasażerów komunikacji kolejowej i autobusowej, takie jak: gastronomia, hotelarstwo, administracja, poczta itp. Istniejący budynek nr 73 po rewitalizacji, wraz z projektowaną jego dobudową, przeznaczona jest pod usługi użyteczności publicznej, z uzupełniającą funkcją mieszkaniową. Planowane skrzydło należy zharmonizować z częścią istniejącą i z budynkiem projektowanym w miejscu drewnianego budynku dawnego baru.

Wprowadza się warunek opracowania wstępnej koncepcji zagospo-

darowania dla całego terenu narożnika, ze szczególną dbałością traktując w nim zharmonizowanie przestrzenne i architektoniczne obiektów kubaturowych. W projekcie należy uwzględnić możliwość i sposób wprowadzania znaków informacyjnych, reklam, oświetlenia, małej architektury i zieleni towarzyszącej.

Plac projektowany na terenie C2 Uc przeznaczony jest pod parkingi, a do jego realizacji zobowiązani są właściciele przyległych obiektów przeznaczonych pod usługi.

c) Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem C3 UH/UR.

Teren przeznaczony pod pasażerski budynek usługowy. Gabaryty budynków – 1 kondygnacja z dachem wysokim, krytym dachówką. Poziom parteru nie wyżej niż 45cm nad poziomem terenu.

Dla terenu C3 należy wykonać kompleksową dokumentację z ustaleniem warunków i sposobu ewentualnego etapowania realizacji. Obiekty w granicach terenu powinny stanowić architektoniczną całość, a w trakcie budowy należy zapewnić im ścisły nadzór uniemożliwiający dokonywanie odstępstw od projektu. Plac projektowany na zakończeniu terenu C3 pełnić będzie głównie rolę parkingu, a do jego realizacji zobowiązani są właściciele przyległych obiektów usługowych.

d) Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem C4 P, C5 P

Ustala się adaptację istniejącego zakładu poligraficznego na terenie C5, uciążliwość jego winna być ograniczona do granic posiadanej działki.

Teren C4 przeznaczony pod obiekt przemysłowy o wysokości do 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym, nie zaliczany do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska oraz o technologii nieuciążliwej dla otoczenia. Dopuszcza się dla tego obiektu inne przeznaczenie w ramach usług, o ile nie będzie to naruszało zasad projektowanego zagospodarowania, ani też nie spowoduje pogorszenia stanu środowiska.

- e) Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem C6 MW/MN i C7 MN/MW

Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi. Ustala się adaptację istniejących budynków mieszkalnych zarówno jednorodzinnych jak i wielorodzinnych.

Remontom kapitalnym i modernizacji należy poddać zabudowę poniemiecką wg ustaleń § 5 p. 3 i 4 Uchwały.

Dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych pod warunkiem, iż zabudowana powierzchnia nie będzie przekraczać 40% powierzchni działki. Przy przebudowie budynków jednorodzinnych zaleca się zastąpienie dachów płaskich dachami wysokimi krytymi dachówką. Całkowita wysokość projektowanych budynków nie może przekraczać wysokości zabudowy poniemieckiej.

Dopuszcza się rozbudowę istniejącego pawilonu handlowego na posesji 43B na zasadzie dobudowy skrzydła do budynku mieszkalnego. Projekt elewacji należy opracować dla całego obiektu, nadając mu harmonijny i estetyczny wygląd.

- f) Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem C8 Ks.

Ustala się przeznaczenie terenu pod kompleks garaży dla samochodów osobowych pod warunkiem uprzedniego uzyskania zgody zarządcy linii kolejowej. Dojazd do garaży od ul. Sienkiewicza i ul. Spółdzielczej. Po przebudowie skrzyżowania ul. Spółdzielczej z torami kolejowymi, dojazd do garaży tylko od ul. Sienkiewicza.

Sklep w kompleksie garażowym zaleca się docelowo ukierunkować na branżę motoryzacyjną i usługi związane z motoryzacją. Kompleks garaży wyposażać w myjnię i kanał dla drobnych napraw. Dokumentację techniczną należy opracować dla całego terenu C8 z ewentualnym wskazaniem zasad etapowania realizacji. Obiekt ten, niezależnie od terminów budowy i wykonawców, musi charakteryzować się ładem architektonicznym i funkcjonalnym.

- 3.3. Ustala się warunki kształtowania zieleni:

a) przy realizacji dworca PKP oraz pasażu usługowego należy dążyć do maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu. Wszelkie decyzje odnośnie usuwania drzew mogą odbywać się wyłącznie przy udziale służb konserwacji zabytków i przyrody;

b) ścisła ochrona istniejącego drzewostanu, przeprowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych, usunięcie drzew chorych, uzupełnienie nowymi nasadzeniami z zastosowaniem gatunków właściwych dla terenów miejskich;

c) rekonstrukcja żywopłotów wzdłuż ul. Sienkiewicza.

- 3.4. Ustalenia w zakresie komunikacji:

a) ul. Sienkiewicza KZ 1/2 - szerokość jezdni 10m według stanu istniejącego, z zatokami postojowymi,

b) ul. Spółdzielcza KZ 1/2 - szerokość jezdni 9m według stanu istniejącego,

c) przy wszystkich obiektach usługowych należy wykonać parkingi w ilości niezbędnej dla obsługi użytkowników,

d) likwidacja garaży wskazanych na rysunku Planu, natomiast garaże przeznaczone do adaptacji należy poddać remontom i uporządkowaniu elewacji,

e) przyjmuje się, iż skrzyżowanie ul. Spółdzielczej z torami realizowane będzie w formie tunelu.

4. Jednostka „D”

Obszar zawarty między ulicami:

- Aleksandra Świętochowskiego
- Henryka Sienkiewicza
- Spółdzielczą
- Wyzwolenia

4.1. Funkcja podstawowa obszaru - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi.

4.2. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem D1UH.

Przeznaczenie terenu zgodnie z jego obecnym użytkowaniem, tzn. usługi handlu detalicznego lub inne usługi użyteczności publicznej. Dopuszcza się rozbudowę istniejącego pawilonu handlowego do linii zabudowy ul. Wyzwolenia z zachowaniem wysokości 1 kondygnacji przy uwzględnieniu wymiany stropodachu na dach wysoki kryty dachówką.

- b) Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem D2MW, D3MW, Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi.

Budynki poniemieckie należy poddać remontom kapitalnym i modernizacji zgodnie z § 5 p. 3 i 4 Uchwały.

Dopuszcza się usługi nieuciążliwe w budynkach mieszkalnych poniemieckich (wbudowane) pod warunkiem, iż nie będzie to powodowało zmiany ich wyglądu.

- c) Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem D4 ZP.

Ustala się przeznaczenie terenu pod zieleni publiczną z małą architekturą, bez prawa wznoszenia obiektów kubaturowych.

4.3. Ustala się warunki kształtowania zieleni:

- a) ścisła ochrona istniejącego drzewostanu, przeprowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych, usunięcie drzew chorych, uzupełnienie nowymi nasadzeniami z zastosowaniem gatunków właściwych dla terenów miejskich;
- b) rekonstrukcja żywopłotów wzdłuż ul. Sienkiewicza;
- c) zaprojektowanie i profesjonalna realizacja kompleksu zieleni publicznej D4, w granicach tego terenu powinny znaleźć miejsce place zabaw i gier terenowych dla dzieci.

4.4. Ustalenia w zakresie komunikacji:

- a) ul. Świętochowskiego KL ½ - szerokość jezdni 8m wg stanu istniejącego;
- b) ul. Wyzwolenia KL ½ - szerokość jezdni 6m wg stanu istniejącego,

- c) ul. Spółdzielcza KZ ½ - szerokość jezdni 6m wg stanu istniejącego;

- d) likwidacja garaży wskazanych na rysunku Planu, natomiast garaże przeznaczone do adaptacji należy poddać remontom i uporządkowaniu elewacji;

- e) adaptacja składu opałowego przy budynku 13A na garaże dla samochodów osobowych;

- f) w miarę możliwości terenowych należy wykonać dodatkowe parkingi przy budynkach mieszkalnych wielorodzinnych (poza wskazanymi na rysunku Planu), z zachowaniem przepisów szczególnych,

- g) wzdłuż ul. Sienkiewicza projektuje się ścieżkę rowerową dwukierunkową o szerokości 2,5m, oddzielną od jezdni żywopłotem.

5. Jednostka „E”

Obszar zawarty między ulicami:

- Aleksandra Świętochowskiego
- Wyzwolenia
- Spółdzielczą
- Stefana Okrzei

- 5.1. Funkcja podstawowa obszaru – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi.

- 5.2. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem E1 MW/U.

Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi.

Adaptacją obejmuje się wszystkie budynki mieszkalne. Dopuszcza się realizację obiektów przeznaczonych pod usługi nieuciążliwe z towarzyszącą funkcją mieszkaniową, wg wskazań na rysunku Planu.

Ustala się konieczność remontów kapitalnych i modernizacji budynków poniemieckich zgodnie ze wskazaniami § 5 p. 3 i 4 Uchwały.

Stopniowo, przy okazji remontów kapitalnych, należy istniejące budynki usługowe poddawać rewaloryzacji, nadając im wygląd harmonizujący z otaczającą zabudową mieszkaniową. Nowe budynki usługowe mogą być realizowane w podanej na rysunku linii zabudowy,

a ich powierzchnia zabudowy nie może być większa niż wskazana na Planie. Kioski prowizoryczne pomiędzy budynkami mieszkalnymi nr 6 i 15 przeznacza się do likwidacji, z możliwością budowy w tym samym miejscu pawilonów o wyglądzie ujednoliconym dla całego terenu.

Ustala się maksymalne gabaryty projektowanych budynków usługowych jako nawiązujące do istniejących obiektów usytuowanych pomiędzy budynkami mieszkalnymi nr 9 i 11. Wyklucza się ogrzewanie pawilonów usługowych węglem lub koksem.

Przed każdym budynkiem usługowym należy wykonać parking dla obsługi klientów, w granicach własnej działki lub w porozumieniu z władzami miasta częściowo w pasie ulicznym.

- b) Teren oznaczony w Planie symbolem E2 UK/M

Teren przeznacza się pod usługi kultury i oświaty, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej. Ustala się adaptację tzw. „krzywej hali” na potrzeby placówek kulturalno-oświatowych. Planowany fragment budynku od strony północno - zachodniej nie może przekraczać wysokości budynku istniejącego.

Istniejące garaże na terenie E2 funkcjonować będą do chwili rozpoczęcia budowy obiektu zgodnie z Planem i podlegać będą wykupowi lub przebudowie na koszt inwestora.

- c) Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem E3 ZP

Ustala się przeznaczenie terenu zgodnie z obecnym użytkowaniem, tzn. pod zieleni publiczną bez prawa zabudowy.

- 5.3. Ustala się warunki kształtowania zieleni:

- a) adaptacja kompleksu zieleni E3 ZP ze wskazaniem wzbogacenia go o zieleni niską ozdobną i elementy małej architektury,
- b) ścisła ochrona istniejącego drzewostanu, przeprowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych, usunięcie drzew chorych, uzupełnienie zieleni przyulicznej nowymi nasadzeniami

z zastosowaniem gatunków właściwych dla terenów miejskich,

- c) uporządkowanie zieleni w przestrzeniach międzyblokowych, wprowadzenie urządzeń zabaw dla dzieci,
- d) wprowadzenie większej ilości powierzchni trawnikowych.

- 5.4. Ustala się w zakresie komunikacji:

- a) ulica Wyzwolenia KL ½ - szerokość jezdni 6m wg stanu istniejącego,
- b) ulica Okrzei KL ½ - szerokość jezdni 6m wg stanu istniejącego,
- c) likwidacja garaży wskazanych na rysunku Planu, natomiast garaże przeznaczone do adaptacji należy poddać remontom i uporządkowaniu elewacji,
- d) systematyczne zwiększanie miejsc parkingowych przed obiektami usługowymi.

6. Jednostka „F”

Obszar zawarty między ulicami:

- 17 Stycznia
- Aleksandra Świętochowskiego
- Spółdzielczą
- Stefana Okrzei

- 6.1. Funkcja podstawowa obszaru – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

- 6.2. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) Teren oznaczony na rysunku symbolem F1 MW/MN

Utrzymuje się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi.

Ustala się potrzebę kapitalnych remontów i modernizacji budynków poniemieckich zgodnie ze wskazaniami § 5 p. 3 i 4 Uchwały.

W miarę możliwości należy dążyć do likwidacji dysharmonii pomiędzy budownictwem lat czterdziestych a współczesną zabudową blokową.

Wyklucza się wznoszenie nowych obiektów w granicach obszaru F zarówno usługowych jak i garaży – za wyjątkiem oznaczonych na rysunku. Dopuszcza się nowe usługi nieuciążliwe wbudowane w istnieją-

cych budynkach mieszkalnych, pod warunkiem jednakże, że nie będą one uciążliwe dla mieszkańców i nie zmienią wyglądu budynków poniemieckich.

6.3. Ustala się warunki kształtowania zieleni:

- a) ścisła ochrona istniejącego drzewostanu, przeprowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych, usunięcie drzew chorych, uzupełnienie nowymi nasadzeniami z zastosowaniem gatunków właściwych dla terenów miejskich,
- b) uporządkowanie placów zabaw dla dzieci na terenach zieleni osiedlowej Zo; na terenach tych należy ograniczyć boiska wyłącznie do gier małych, natomiast dla gier takich jak piłka nożna, siatkówka itp. należy wykorzystywać boiska okoliczne;
- c) wzbogacenie terenów zielonych o większą gamę drzew i krzewów ozdobnych, zwiększenie powierzchni trawnikowych, wprowadzenie pnączy na puste elewacje (dotyczy to szczególnie bloków spółdzielczych).

6.4. Ustala się w zakresie komunikacji:

- a) ul. 17 Stycznia KZ $\frac{1}{4}$ - postulowana szerokość jezdni 14m, z zatokami postojowymi,
- b) ul. Stefana Okrzei KL $\frac{1}{2}$ - szerokość jezdni 6m wg stanu istniejącego, z zatokami postojowymi,
- c) ul. Spółdzielcza KZ $\frac{1}{2}$ - szerokość jezdni 9 - 6m wg stanu istniejącego,
- d) ul. A. Świętochowskiego KL $\frac{1}{2}$ - szerokość jezdni 6m wg stanu istniejącego,
- e) adaptacja składu opałowego po kotłowni na garaże dla samochodów osobowych,
- f) na terenie budownictwa wielorodzinnego urządzenie dodatkowych miejsc parkingowych dla mieszkańców osiedla, poza wskazanymi w Planie, wszędzie tam gdzie są rezerwy terenowe i pozwalają na to przepisy szczególne,
- g) likwidacja garaży wskazanych na rysunku Planu, natomiast garaże przeznaczone do adaptacji poddać

należy remontom i uporządkowaniu elewacji.

7. Jednostka „G”

Obszar zawarty między ulicami:

- Spółdzielczą
- Henryka Sienkiewicza
- granicą działki szkoły specjalnej
- terenami kolejowymi

7.1. Funkcja podstawowa obszaru – budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

7.2. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem G1 MW/MN i G5MW.

Przeznaczenie terenu zgodne z jego obecnym użytkowaniem tzn. pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi.

Ustala się potrzebę remontów kapitalnych i modernizacji budynków poniemieckich według wskazań § 5 p. 3 i 4 Uchwały.

Przewiduje się możliwość rozbudowy budynków nr 35 i 37 w sposób orientacyjnie wskazany na rysunku Planu. Wysokość dobudowywanych segmentów musi nawiązywać do budynków istniejących, dachy o tym samym nachyleniu połaci i pokryciu, analogiczny detal architektoniczny i podział elewacji oraz należy zabezpieczyć w nich, w miarę możliwości, garaże na poziomie terenu lub w piwnicach.

- b) Teren oznaczony na rysunku symbolem G2 Ks.

Przeznaczenie terenu pod dwa zespoły garaży na samochody osobowe. Dokumentację należy opracować kompleksowo dla poszczególnych zespołów, wskazując ewentualnie możliwość etapowania realizacji. W granicach poszczególnych zespołów należy przewidzieć kanał dla prowadzenia drobnych napraw oraz miejsce na mycie pojazdów z punktem czerpania wody.

- c) Teren oznaczony na rysunku symbolem G3 UO/UK i G8 UA.

Ustala się przeznaczenie terenu pod usługi użyteczności publicznej.

Istniejąca szkoła do adaptacji z możliwością powiększenia terenu o sąsiadującą nieruchomość oraz z możliwością rozbudowy obiektu w nowych granicach. Wjazd na teren działki od strony północnej. Przy wjeździe wykonać należy parking dla obsługi obiektów.

Ustala się adaptację i przystosowanie obiektu UK na „Dom zborowy” dla społeczności chrześcijańskiej lub inne przeznaczenie zgodne z ustaleniami ogólnymi Planu. Ulica dojazdowa 1KD o charakterze publicznym.

Dopuszcza się lokalizację pawilonu usługowego UH przy drodze dojazdowej 1KD. Gabaryty budynku – 1 kondygnacja, poziom parteru nie wyżej niż 45 cm nad powierzchnią terenu, dach wysoki nawiązujący charakterem i pokryciem do sąsiadującej zabudowy. Planowany pawilon oraz parking, których lokalizację pokazano na rysunku Planu w sposób orientacyjny, należy w maksymalnym stopniu wkomponować w istniejącą zieleni.

Dopuszcza się zmianę funkcji obiektów adresowanych pod warunkiem, iż nie spowoduje to pogorszenia stanu środowiska i nie będzie uciążliwe dla mieszkańców.

- d) Tereny oznaczone na rysunku Planu symbolem G4 P i G7 P.

Przeznaczenie terenu zgodne z jego obecnym użytkowaniem – tzn. pod przemysł lub rzemiosło produkcyjne o zwiększonym stopniu uciążliwości lecz nie wykraczającej poza granice posiadanej działki. Adaptacją obejmuje się obiekty istniejące, dopuszczając ich rozbudowę w granicach posiadanej działki, zmianę profilu działalności, pod warunkiem jednakże, że nie spowoduje to pogorszenia stanu środowiska ani też nie zwiększy stopnia uciążliwości.

Dla obsługi obiektów należy przewidzieć miejsca parkingowe w granicach własnej działki, zabezpieczając możliwość wjazdu i wyjazdu z działki przodem.

- e) teren oznaczony na rysunku Planu symbolem G6 MN i G9 MN/MW.

Przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

i wielorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

Adaptacją obejmuje się istniejące budynki mieszkalne wskazane na rysunku. Oficyny i budynki gospodarcze użytkowane jako mieszkania adaptuje się do czasu realizacji budynków w formie docelowej.

Dopuszcza się uzupełniające podziały działek i realizację zabudowy mieszkaniowej plombowej w sposób orientacyjnie wskazany na rysunku Planu. Ustala się miejsca, w których dopuszczone mogą być zmniejszone odległości planowanych budynków mieszkalnych od granic nieruchomości do 1,5m. Przyjmuje się gabaryty dla projektowanych budynków mieszkalnych 1 do 2 kondygnacji z dachami wysokimi krytymi dachówką. Poziom zerowy budynku nie wyżej niż 60cm nad powierzchnią terenu.

Powierzchnia zabudowana działek jednorodzinnych (nie wliczając w to powierzchni utwardzonych) nie może przekraczać 30 % powierzchni działki.

- f) Teren oznaczony na rysunku symbolem G10 UO.

Przeznaczenie terenu pod usługi oświaty z możliwością rozbudowy istniejącego obiektu w granicach posiadanej działki i ewentualnym rozszerzeniem funkcji o usługi użyteczności publicznej.

Ustala się obowiązek zachowania strefy ochronnej wokół istniejącego drzewa – orzech włoski – uznanego za pomnik przyrody.

- 7.3. Ustala się warunki kształtowania zieleni:

a) ścisła ochrona istniejącego drzewostanu (za wyjątkiem drzew owocowych na działkach indywidualnych), przeprowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych zieleni przyulicznej wzdłuż ul. Sienkiewicza.

b) objęcie ochroną drzewa (orzech włoski), istniejącego na terenie szkoły specjalnej (G10 UO) uznanego Zarządzeniem nr 4/85 Wojewody Ciechanowskiego z 29 marca 1985r. za pomnik przyrody, (strefa ochronna o promieniu równym wysokości drzewa).

7.4. Ustala się w zakresie komunikacji:

- a) ul. H. Sienkiewicza KZ ½ - szerokość jezdni 10m wg stanu istniejącego;
- b) ul. Projektowana nr 1 KD – ciąg pieszo – jezdny – szerokość w liniach rozgraniczających 6m zakończony placem manewrowym;
- c) ul. Projektowana nr 2 KD – szerokość jezdni 5,0m, szerokość pasa ulicznego 8 – 10m, zakończona na północy i południu placem manewrowym;
- d) ustala się lokalizację kompleksu garaży na samochody osobowe na terenie G2 KS.

8. Jednostka „H”

Obszar zawarty między ulicami:

- Henryka Sienkiewicza
- Spółdzielczą
- Wyzwolenia
- Powstańców Warszawskich

8.1. Funkcja podstawowa obszaru – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

8.2. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem H1 MW.

Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi.

Istniejące budynki mieszkalne przeznaczają się do adaptacji. Ustala się konieczność remontów kapitalnych i modernizacji budynków poniemieckich zgodnie z warunkami podanymi w § 5 p. 3 i 4 Uchwały.

W granicach terenu dopuszcza się rozbudowę pawilonu handlowego przy ul. Spółdzielczej z towarzyszącą funkcją mieszkaniową.

- b) Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem H2 U/MW

Przeznaczenie terenu pod usługi użyteczności publicznej oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną.

Ustala się adaptację istniejących budynków mieszkalnych ze wskazaniem możliwości rozbudowy bu-

dynków poniemieckich nr 32 C i 32 D przy zachowaniu ich gabarytów i architektury.

Wzdłuż ulicy Wyzwolenia przewiduje się zabudowę usługową oraz mieszkaniową.

Gabaryty budynków – 2 kondygnacje z dachem wysokim krytym dachówką, poziom zerowy nie wyżej niż 45 cm nad powierzchnią terenu. Wjazd na działki wspólny od ul. Narutowicza, od tej strony należy przewidzieć również wjazdy do garaży.

Teren między istniejącym budynkiem nr 32 C a w/w planowaną zabudowę mieszkalno – usługową przy ul. Wyzwolenia, przeznaczają się pod usługi użyteczności publicznej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej. Gabaryty obiektu 2 kondygnacje z dachem wysokim, poziom zerowy nie wyżej niż 45 cm nad powierzchnią istniejącego terenu. Planowany w głębi drugi człon budynku może być niższy o 1 kondygnację, lecz również z dachem wysokim.

Obiekty należy sytuować tak, aby ochronić istniejące, wartościowe drzewa oraz należy uwzględnić biegnący przez teren przykryty rów. Zaplecze działki, po likwidacji garaży tymczasowych, przeznaczają się na zieleni osiedlową, do urzędzenia której zobowiązuje inwestujących na tymże terenie.

- c) teren oznaczony na rysunku Planu symbolem H3 U/MW

Przeznaczenie terenu pod usługi nieuciążliwe z uzupełniającą zabudową mieszkaniową. Ustala się adaptację istniejących obiektów usługowych z możliwością ich rozbudowy w granicach posiadanej działki.

Likwiduje się dojazd do działki nr 1550/3 od strony ul. Sienkiewicza, zastępując go wjazdem od ul. Narutowicza, z parkingiem dla samochodów wyłącznie osobowych. Należy wprowadzić zakaz wjazdu i parkowania samochodów ciężarowych. Teren między wjazdem do w/w działki a budynkiem mieszkalnym przeznaczają się na plac zabaw i wypoczynku. Dojazd i parking należy oddzielić od terenu zieleni zy-

wopłotem i szpalerem drzew. Dopuszcza się zmianę funkcji obiektu na działce nr 1550/3 pod warunkiem jednakże, iż nie pogorszy stanu środowiska i nie zwiększy uciążliwości obiektu.

- d) Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem H4 MN i H5 MN/MW.

Przeznaczenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne z usługami nieuciążliwymi.

Ustala się adaptację istniejących budynków mieszkalnych, dopuszczając ich rozbudowę z zachowaniem przepisów szczególnych. W granicach działek dopuszcza się budynki garażowe bez poddasza, nawiązujące fakturą ścian i formą dachu do budownictwa mieszkalnego.

Ustala się iż powierzchnia zabudowana (bez powierzchni utwardzonych) nie powinna przekraczać 40 % powierzchni działki.

- 8.3. Ustala się warunki kształtowania zieleni:

- a) ścisła ochrona istniejącego drzewostanu, przeprowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych, usunięcie drzew chorych, uzupełnienie nowymi nasadzeniami z zastosowaniem gatunków właściwych dla terenów miejskich,
- b) poddać rekonstrukcji zieleni przy ul. Sienkiewicza,
- c) w przestrzeniach międzyblokowych wprowadzić większe powierzchnie trawników, krzewy ozdobne i małą architekturę, wprowadzać zielone przesłony mało atrakcyjnych fragmentów zagospodarowania, takich jak np. garaże, śmietniki,
- d) przy lokalizowaniu nowych obiektów ewentualna wycinka drzew musi być uzgodniona ze służbami ochrony zabytków i zieleni.

- 8.4. Ustala się w zakresie komunikacji:

- a) ul. H. Sienkiewicza KZ $\frac{1}{2}$ - szerokość jezdni 10m wg stanu istniejącego,
- b) ul. Spółdzielcza KZ $\frac{1}{2}$ - szerokość jezdni 6m wg stanu istniejącego,
- c) ul. Wyzwolenia KL $\frac{1}{2}$ - szerokość jezdni 6m wg stanu istniejącego

- d) ul. Powstańców Warszawskich KL $\frac{1}{2}$ - szerokość jezdni 6m wg stanu istniejącego,

- e) ul. G. Narutowicza KL $\frac{1}{2}$ - szerokość jezdni 8m wg stanu istniejącego,

- f) ustala się likwidację garaży wskazanych na rysunku Planu, natomiast garaże przeznaczone do adaptacji należy poddać remontom i uporządkowaniu elewacji, z możliwością ich rozbudowy w sposób wskazany na rysunku Planu,

- g) projektuje się ścieżkę rowerową wzdłuż ul. Sienkiewicza, dwukierunkową o szerokości 2,5m oddzieloną od jezdni żywopłotem oraz wzdłuż ul. Narutowicza o szer. 1,5m.

9. Jednostka „J”

Obszar zawarty między ulicami:

- Spółdzielczą
- Stefana Okrzei
- Gabriela Narutowicza
- Wyzwolenia.

- 9.1. Funkcja podstawowa obszaru – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

- 9.2. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem J1 MW/U.

Teren przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi. Ustala się adaptację istniejących budynków mieszkalnych i usługowych nieuciążliwych. Budynki poniemieckie należy poddać kapitalnym remontom i modernizacji zgodnie z § 5 p. 3 i 4 Uchwały.

Wyklucza się rozbudowę istniejących obiektów lub lokalizację nowych za wyjątkiem wskazanych na rysunku. Zaleca się natomiast przebudowę dachów płaskich na wysokie kryte dachówką.

Dopuszcza się zmianę funkcji istniejących obiektów usługowych pod warunkiem, iż nie spowoduje to pogorszenia stanu środowiska oraz wzrostu ich uciążliwości. Wyklucza się ogrzewanie pawilonów usługowych węglem lub koksem.

- b) Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem J2 ZP

Funkcja terenu – zieleń publiczna z architekturą ogrodową, bez prawa wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych. Wzbogacić należy teren o nowe nasadzenia drzew i krzewów, stosując większą różnorodność gatunków.

9.3. Ustala się warunki kształtowania zieleni:

- a) ścisła ochrona istniejącego drzewostanu, przeprowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych, usunięcie drzew chorych, uzupełnienie nowymi nasadzeniami z zastosowaniem gatunków właściwych dla terenów miejskich,
- b) wprowadzanie w przestrzeń międzyblokową większej ilości powierzchni trawnikowych, wzbogacenie gatunkowe drzew i krzewów,
- c) uzupełnienie zieleni przyulicznej.

9.4. Ustala się w zakresie komunikacji:

- a) ul. Spółdzielcza KZ $\frac{1}{2}$ - szerokość jezdni 9m wg stanu istniejącego,
- b) Stefana Okrzei KL $\frac{1}{2}$ - szerokość jezdni 6m wg stanu istniejącego,
- c) ul. Wyzwolenia KL $\frac{1}{2}$ - szerokość jezdni 6m wg stanu istniejącego,
- d) ul. G. Narutowicza KL $\frac{1}{2}$ - szerokość jezdni 8m wg stanu istniejącego,
- e) likwidacja garaży wskazanych na rysunku Planu, garaże przeznaczone do adaptacji należy poddać remontom i uporządkowaniu elewacji; nowe garaże wyłącznie w miejscach wskazanych na rysunku Planu, przy czym adaptacja i rozbudowa kompleksu garaży za pawilone przy ul. Okrzei nr 6 uzależniona jest od zapewnienia do nich dojazdu.

10. Jednostka „K”

Obszar zawarty między ulicami:

- Spółdzielcza
- Stefana Okrzei
- Gabriela Narutowicza
- 17 Stycznia.

- 10.1. Funkcja podstawowa obszaru – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

10.2. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem K1 UZ.

Przeznaczenie terenu zgodnie z jego obecnym użytkowaniem, tzn. usługi zdrowia.

Ustala się adaptację istniejącego ośrodka zdrowia z dopuszczeniem jego rozbudowy w granicach posiadanej działki oraz rozszerzeniem funkcji o inne usługi użyteczności publicznej. przed budynkiem wzdłuż ul. Stefana Okrzei należy wykonać parking dla obsługi obiektu.

- b) Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem K2 UO/MN

Przeznaczenie terenu – usługi oświaty. Ustala się adaptację istniejącej szkoły z internatem, dopuszczając jej rozbudowę w granicach posiadanej działki i rozszerzenie funkcji o inne usługi użyteczności publicznej.

Przed budynkiem wzdłuż granicy z ośrodkiem zdrowia wykonać należy parking dla obsługi obiektu.

Ustala się adaptację istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z możliwością jego rozbudowy pod warunkiem, iż powierzchnia zabudowana nie przekroczy 30 % powierzchni działki.

- c) Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem K3 ZP.

Przeznaczenie terenu pod zieleń publiczną z małą architekturą i kioskoprzystankiem komunikacji zbiorowej.

- d) Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem K4 MW/U

Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami nieuciążliwymi. Adaptacją obejmuje się tu wszystkie budynki mieszkalne i usługowe.

Budynki poniemieckie należy poddać kapitalnym remontom i modernizacji zgodnie z § 5 p. 3 i 4 Uchwały.

Ustala się konieczność uporządkowania elewacji zespołu pawilonów handlowych przy zbiegu ulic 17 Stycznia i Narutowicza poprzez nadanie mu jednolitego wyrazu architektonicznego oraz zwieńczenia wysokim dachem krytym dachówką.

Dopuszcza się rozbudowę pawilonu usługowego na miejscu prowizorycznych kiosków za budynkiem nr 1 przy ul. Hallera o wysokości 1 kondygnacji z dachem o nachyleniu połąci 30-40°.

Na potrzeby mieszkańców budynków przy ul. 17 Stycznia nr: 29, 31, 33 należy wykonać parking dla samochodów osobowych od strony ul. Hallera.

10.3. Ustala się warunki kształtowania zieleni:

- a) ścisła ochrona istniejącego drzewostanu, przeprowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych, usunięcie drzew chorych, uzupełnienie nowymi nasadzeniami z zastosowaniem gatunków właściwych dla terenów miejskich,
- b) wzbogacenie zieleni na skwerze K3 ZP,
- c) odtworzenie zieleni przyulicznej wzdłuż ul. 17 Stycznia.

10.4. Ustala się w zakresie komunikacji:

- a) ul. Spółdzielcza KZ ½ - szerokość jezdni 6m wg stanu istniejącego,
- b) ul. G. Narutowicza KL ½ - szerokość jezdni 8m wg stanu istniejącego,
- c) ul. Hallera KL ½ - szerokość jezdni 6m wg stanu istniejącego, z zatokami postojowymi,
- d) likwidacja garaży wskazanych na rysunku Planu, natomiast garaże przewidziane do adaptacji należy poddać remontom i uporządkowaniu elewacji, nowe garaże jedynie w miejscach wskazanych na rysunku.

11. Jednostka „L”

Obszar zawarty między ulicami:

- G. Narutowicza
- 17 Stycznia
- Tatarską
- B. Głowackiego

11.1. Funkcja podstawowa obszaru – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna z usługami użyteczności publicznej.

11.2. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem L1 MW/MN i L2 MW/MN.

Przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

Budynki poniemieckie należy poddać remontom kapitalnym i modernizacji zgodnie z ustaleniami § 5 p. 3 i 4 Uchwały.

Istniejącą drukarnię na terenie L2 MW/MN przeznacza się do adaptacji pod warunkiem ograniczenia jej uciążliwości do granic własnej działki lub zmiany profilu działalności.

- b) Teren oznaczony na rysunku symbolem L3 UO.

Przeznaczenie terenu pod usługi oświaty z możliwością rozbudowy istniejących obiektów w granicach posiadanej działki oraz rozszerzenia funkcji o pozostałe usługi użyteczności publicznej.

- c) Teren oznaczony na rysunku symbolem WZ.

Ustala się teren ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód głębinowych nr 1 przy ul. 17 Stycznia zgodnie z decyzją Wojewody Ciechanowskiego nr OSL.I.6210.60-4/98 z dnia 10.10.1998r.

W granicach strefy utrzymuje się sposób zagospodarowania zgodny z Planem wprowadzając jednocześnie następujące ograniczenia w użytkowaniu gruntów:

- zakaz odprowadzania ścieków do wód i do ziemi,
- likwidacja nieczynnych otworów studni,
- zakaz przewozu materiałów niebezpiecznych,
- zakaz lokalizacji innych ujęć,
- zakaz lokalizacji inwestycji ocenianych jako szczególnie szkodliwe lub mogące pogorszyć stan środowiska, a w szczególności stan czystości wód.

Wprowadza się nakaz oznakowania zasięgu strefy tablicami w punktach przecięcia się jej zarysu z drogami.

11.3. Ustala się warunki kształtowania zieleni:

- a) ścisła ochrona istniejącego drzewostanu, z objęciem szczególną opieką drzew przy ul. Głowackiego, przeprowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych, usunięcie drzew chorych, uzupełnienie nowymi nasadzeniami z zastosowaniem gatunków właściwych dla zabudowy miejskiej,
- b) dopuszcza się wycinkę drzew gdy zagrażają one bezpieczeństwu ludzi lub nadmiernie zacieniają teren i budynki, w ścisłym porozumieniu ze służbami odpowiedzialnymi za zieleni w mieście,
- c) rekonstrukcja zieleni przyulicznej wzdłuż ul. 17 Stycznia.

11.4 Ustala się w zakresie komunikacji:

- a) ul. G. Narutowicza KL ½ - szerokość jezdni 8m wg stanu istniejącego
- b) ul. 17 Stycznia KZ ¼ - szerokość jezdni 14m wg stanu istniejącego,
- c) ul. Tatarska KG 2/2 - szerokość jezdni 2 x 7m wg stanu istniejącego
- d) ul. B. Głowackiego KL ½ - szerokość jezdni 6m wg stanu istniejącego
- e) likwidacja garaży wskazanych na rysunku Planu, natomiast ga-

raże przeznaczone do adaptacji należy poddać remontom i uporządkowaniu elewacji,

- f) adaptacja składu opałowego d. kotłowni na garaże dla samochodów osobowych,
- g) realizacja w miarę możliwości terenowych, dodatkowych miejsc parkingowych w pobliżu budynków mieszkalnych wielorodzinnych (poza wskazanymi w Planie), z zachowaniem przepisów szczególnych,
- h) ustala się wzdłuż ulicy Narutowicza ścieżkę rowerową o szerokości 1,5m.

12. Jednostka „Ł”

Obszar zawarty między ulicami:

- G. Narutowicza
- B. Głowackiego
- Tatarską
- Grota Roweckiego
- Powstańców Warszawskich

12.1. Funkcja podstawowa obszaru – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi.

12.2. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem Ł1 UO.

Przeznaczenie terenu – usługi oświaty. Adaptacją obejmuje się obiekty istniejące dopuszczając ich rozbudowę w granicach posiadanej działki. Rozbudowę budynku na działce 22 przy ul. Powstańców Warszawskich należy wykonać w takich sposób, aby zachować architektoniczny ład, podziały elewacji, formę dachu i rodzaj pokrycia. Dopuszcza się zmianę użytkowania obiektów w ramach usług użyteczności publicznej.

- b) Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem Ł2 MN.

Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem wbudowanych usług nieuciążliwych. Dopuszcza się uzupełnienie i rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem przepisów szczególnych.

Ustala się, iż powierzchnia zabudowana (nie wliczając w to powierzchni utwardzonych) nie może przekraczać 30 % powierzchni działki.

Obsługa komunikacyjna działek usytuowanych przy ul. Olchowej, wyłącznie z tejże ulicy.

Cały teren Ł2 MN znajduje się w strefie obserwacji archeologicznej.

- c) Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem Ł3 ZP.

Przeznaczenie terenu pod zieleń z zakazem zabudowy. Dolinkę wzdłuż istniejącego ciekę z zielenią olszową należy pozostawić w stanie naturalnym jako niszę ekologiczną. Przeprowadzić tam należy prace porządkowe, oczyszczające i sanitarne drzewostanu. Uzupełnić należy drzewostan w pasie między ul. G. Roweckiego a olszyną.

Zabezpieczyć teren przed zasypanywaniem, niwelowaniem lub innymi działaniami „uszlachetniającymi”.

- 12.3. Ustala się warunki kształtowania zieleni:

- a) obejmuje się ścisłą ochroną istniejący drzewostan (za wyjątkiem drzew owocowych na działkach prywatnych).

- 12.4. Ustala się w zakresie komunikacji:

- a) ul. G. Narutowicza KL $\frac{1}{2}$ - szerokość jezdni 8m wg stanu istniejącego
- b) ul. B. Głowackiego KL $\frac{1}{2}$ - szerokość jezdni 6m wg stanu istniejącego,
- c) ul. Tatarska KG 2/2 + KD $\frac{1}{2}$ - szerokość jezdni 2 x 7m + 1 x 6m wg stanu istniejącego,
- d) ul. Powstańców Warszawskich KL $\frac{1}{2}$ - szerokość jezdni 6m wg stanu istniejącego,
- e) ul. Grota Roweckiego KL $\frac{1}{2}$ - postulowana szerokość jezdni 6m z zatokami postojowymi,
- f) ul. Olchowa KD 1/1 – w formie ciągu pieszo jezdni o szer. 6m w liniach rozgraniczających zakończona placem manewrowym

oraz na wysokości działki nr ewid. 1508 zatoka postojowa,

- g) ustala się wzdłuż ul. Narutowicza ścieżkę rowerową o szerokości 1,5m.

13. Jednostka „M”

Obszar zawarty między ulicami:

- Powstańców Warszawskich
- Grota Roweckiego
- Tatarską
- Henryka Sienkiewicza

- 13.1. Funkcja podstawowa obszaru – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

- 13.2. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem M1 MN, M3 MN i M5 MN.

Przeznaczenie terenów – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi. Adaptacją obejmuje się istniejące budynki mieszkalne z możliwością uzupełnienia zabudowy w wolnych przestrzeniach plombowanych zgodnie z zasadami pokazanymi na rysunku Planu oraz rozbudowy budynków mieszkalnych z zachowaniem warunków podyktowanych przepisami szczególnymi.

Powierzchnia zabudowana (nie wliczając w to powierzchni utwardzonych) nie może przekraczać 40 % powierzchni działki.

- b) Teren oznaczony na rysunku symbolem M2 UO/UN.

Przeznaczenie terenu – usługi oświaty i nauki. Ustala się adaptację istniejących obiektów. Dopuszcza się rozbudowę szkoły w granicach posiadanej działki.

Dla obu obiektów należy zabezpieczyć miejsca parkingowe w ilości niezbędnej dla ich obsługi, nawet poza wskazanymi na rysunku Planu, z zachowaniem przepisów szczególnych. Dopuszcza się zmianę funkcji w ramach usług użyteczności publicznej.

- c) Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem M4 Ks.

Ustala się adaptację istniejącego dworca autobusowego do czasu realizacji kompleksu dworca kolejowo – autobusowego, w sąsiedztwie istniejącego dworca PKP. Docelowe przeznaczenie terenu pod centrum handlowo – usługowe.

- d) Teren oznaczony na rysunku symbolem M6 UH.

Przeznaczenie terenu – usługi handlu detalicznego z rzemiosłem usługowym nieuciążliwym i lokalami biurowymi.

Gabaryty budynków: 1 kondygnacja naziemna, poziom zerowy budynków nie wyżej niż 45 cm nad powierzchnią terenu, dachy wysokie lub nawiązujące do wysokich, kryte dachówką. Realizacja obiektów winna być połączona z realizacją miejsc postojowych na tym terenie.

Przewiduje się likwidację prowizorycznych punktów sprzedaży, wskazując jednocześnie na lokalizowanie usług w budynkach mieszkalnych lub pawilonach handlowych skoncentrowanych w rejonie obecnego dworca PKS.

- 13.3. Ustala się warunki kształtowania zieleni:

- ochrona istniejącego drzewostanu, uzupełnianie go nowymi nasadzeniami o większej różnorodności gatunkowej;
- odtworzenie zieleni przy ul. Sienkiewicza,
- szczególną opieką otoczyć drzewostan na terenie M2 UO/UN;
- ulicę Tatarską obsadzić zielenią niską – krzewami i bylinami.

- 13.4. Ustala się w zakresie komunikacji:

- ul. Powstańców Warszawskich KL $\frac{1}{2}$ - szerokość jezdni 6m wg stanu istniejącego,
- ul. Grota Roweckiego KD $\frac{1}{2}$ - postulowana szerokość jezdni 5m, szerokość pasa ulicznego 8m z zatokami postojowymi,

- ul. Tatarska KG $\frac{2}{2}$ + KD $\frac{1}{2}$ - szerokość jezdni $2 \times 7m + 1 \times 6m$ wg stanu istniejącego,

- planowany ciąg pieszo – rowerowy pomiędzy terenem M4Ks a terenami M5MN i M6UH,

- wprowadza się ścieżkę rowerową wschodnią stroną ul. Sienkiewicza, dwukierunkową o szerokości 2,5m, oddzieloną od jezdni żywoplotem szerokości.

14. Jednostka „N”

Obszar zawarty między ulicami:

- H. Sienkiewicza,
- wiaduktem w ul. Płockiej,
- Fabryczną,
- terenami kolejowymi,
- południową granicą działki szkoły specjalnej.

- 14.1. Funkcja podstawowa obszaru – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z usługami nieuciążliwymi.

- 14.2. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem N1 MN/MW i N2 MN.

Teren przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi lub w obiektach wolnostojących. Adaptacją obejmuje się istniejące budynki mieszkalne z możliwością ich rozbudowy i uzupełnienia zabudowy w wolnych terenach plombowych zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku Planu. Wysokość nowych obiektów powinna nawiązywać do budynków sąsiednich. Ustala się, iż powierzchnia zabudowana na działkach z zabudową jednorodzinną (nie wliczając powierzchni utwardzonych) nie może przekraczać 30 % ich powierzchni.

Na działkach przy ul. H. Sienkiewicza 1, 3, 5, 5a oraz w części przy ul. Nowokolejowej, dopuszcza się rozbudowę budynków mieszkalnych w kierunku

ulicy z przeznaczeniem na usługi nieuciążliwe. W przypadkach tych dobudowywany fragment budynku musi stanowi architektoniczną całość z budynkiem istniejącym.

- b) Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem N3 UR/MN.

Przeznaczenie terenu pod rzemiosło produkcyjne i usługowe z mieszkaniami dla właścicieli zakładów. Dopuszcza się lokalizację obiektów o zwiększonym stopniu uciążliwości, nie może ona jednakże wykraczać poza granice terenu N3.

Wysokość obiektów do 2 kondygnacji nadziemnych z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o nachyleniu połąci 35-45°, krytymi dachówką.

- c) Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem N4 UA.

Przeznaczenie terenu – usługi administracji. Ustala się rozbudowę istniejącego budynku biurowego w zachodniej części działki, w postaci obiektu 2 kondygnacyjnego, wolnostojącego lub dobudowanego skrzydła. Dach dwuspadowy lub wielospadowy kryty dachówką.

Teren przed budynkiem, od ul. Fabrycznej przeznaczają się na parkingi dla obsługi obiektu.

- d) Teren oznaczony na rysunku Planu symbolem N5 UH/UR

Przeznaczenie terenu pod usługi nieuciążliwe, w postaci pasażu według ul. Sienkiewicza.

Dopuszcza się budynki 1-kondygnacyjne bez poddasza. Poziom parteru nie wyżej niż 20 cm nad poziomem przyległych chodników.

Z uwagi na eksponowane położenie obiektów na osi widokowej ze wszystkich prawie kierunków, obowiązuje kompleksowe opracowanie projektu dla całego tego terenu, zapewniającego wysokie walory estetyczne. ustala się warunek zharmonizowania przestrzennego i architektonicznego obiektów kubaturowych, staranne opracowanie kompozycji kolorystycznej i materiało-

wej. Wszystkie elementy zagospodarowania teren, reklamy, znaki informacyjne, oświetlenie, mała architektura itp. należy podporządkować rozwiązaniom architektonicznym obiektów kubaturowych.

Urządzenie zieleni towarzyszącej musi uwzględnić zróżnicowanie gatunków oraz form przestrzennych drzew i krzewów. Przy zagospodarowaniu terenu należy zachować strefę wokół istniejącego dębu uznanego za pomnik przyrody o promieniu równym jego wysokości.

W granicach terenu wykonać parkingi dla obsługi pasażu usługowego oraz dla uzupełnienia braku miejsc parkingowych w rejonie koncentracji usług przy dworcu PKS.

Fragment obszaru M i N (wskazany na rysunku Planu) objęty jest obserwacją archeologiczną.

- 14.3. Ustala się warunki kształtowania zieleni:

- ściśła ochrona istniejącego drzewostanu,
- rekonstrukcja zieleni przyulicznej wzdłuż ul. H. Sienkiewicza,
- objęcie ochroną istniejącego na terenie N5 pomnika przyrody (dąb szypułkowy) ustanowionego Zarządzeniem Wojewody Ciechanowskiego nr 4/85 z 29.03.1985r. strefa ochronna wokół pomnika o promieniu równym wysokości drzewa.

- 14.4. Ustala się w zakresie komunikacji:

- ul. Fabryczna KL ½ - szerokość jezdni 8m wg stanu istniejącego,
- ul. H. Sienkiewicza KZ ½ - szerokość jezdni 10m wg stanu istniejącego,
- ul. Nowokolejowa KL ½ - szerokość jezdni 5m wg stanu istniejącego,
- ul. Projektowana nowym śladem KD ½ - postulowana szerokość jezdni 5,5m, szerokość pasa ulicznego 10m,

- e) na przedłużeniu ul. Nowokolejowej ustala się lokalizację kładki dla ruchu pieszego i rowerowego nad torami kolejowymi,
- f) ustala się przebudowę skrzyżowania ul. Nowokolejowej i ul. Fabrycznej z ul. Sienkiewicza.

§ 7. Ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej zmianą Planu w wysokości %

- 20 % dla terenów zabudowy mieszkaniowej,

- 30 % dla terenów o funkcjach pozostałych.

§ 8. Traci moc Uchwałą nr 51/VI/94 Rady Miasta Ciechanowa z 24 listopada 1994r. w sprawie zatwierdzenia Miejscowego Planu Szczegółowego Zagospodarowania Przestrzennego Dzielnicy Bloki.

§ 9. Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miasta Ciechanowa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
W. Jagodziński

