Uchwała Nr 629/XLVI/2018

Rady Miasta Ciechanów

z dnia 30 sierpnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SZWANKE” w Ciechanowie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 - tekst jednolity ze zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z uchwałą nr 550/XXXIX/2017 Rady Miasta Ciechanów z dnia 21 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SZWANKE” w Ciechanowie, stwierdzając że nie narusza on ustaleń „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów” (przyjętego uchwałą Nr 309/XXIV/2016 z dnia 27.10.2016 r.),

Rada Miasta Ciechanów uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „SZWANKE” w Ciechanowie, obejmujący obszar działek nr ewid.: 20-4629/2, 20-4630/3, 20-4630/4, 20-4631/3, 20-4631/4, 10-4631/5, 20-4632/3, 20-4632/4, 20-4633/3, 20-4633/4, 20-4633/5, 20-4634/3, 20-4634/4, 20-4634/5, 20-4768/4, 20-4768/5, 20-4770/4, 20-4771/4, 20-4772/2, 20-4773/2, 20-4775/2, 20-4774/2, 20-4781/5, 20-4781/6, 20-4776, 20-4777, 20-4778, 20-4779, 20-4780/1, 20-4780/2, 20-4781/4, 20-4782/2, 20-4783/2, 20-4784/4, 20-4801/2, 20-4802/2, 20-4803/1, 20-4803/2, 20-4804/2, 20-4805/3, 20-4805/4, 20-4805/5, 20-4806/7, 20-4806/8, 20-4806/9, 20-4806/10, 20-4806/11, 10-4845/1, 20-4785 oraz części działek nr ewid.: 20-4620, 20-4635/5, 10-4845/54, 10-4845/2, 10-4629/1, 20-4768/6, 20-4800/3 i 20-4816/2, o powierzchni ok. 22,62 ha.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z następujących, integralnych części:
   1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
   2) części graficznej, na którą składa się rysunek w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
   3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
   4) rozstrzygnięć dotyczących sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały;

§ 2.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 – tekst jednolity ze zmianami);
2. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a w szczególności:
   1) Ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
   2) Prawo ochrony środowiska,
   3) Ustawę o odpadach,
   4) Prawo wodne,
   5) Prawo budowlane,
   6) Ustawę o drogach publicznych,
   7) Ustawę o gospodarce nieruchomościami,
   8) Ustawę o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

   oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
3. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
4. **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol literowy terenu funkcjonalnego, wyróżniający go jednoznacznie spośród innych terenów;
5. **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
6. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego obiektu od linii rozgraniczającej terenu, z pominięciem balkonów, wykuszy, ryzalitów wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) - o głębokości do1,5 m;
7. **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą linię obowiązującego usytuowania płaszczyzny elewacji noworealizowanego obiektu względem linii rozgraniczającej terenu, z pominięciem balkonów, wykuszy, ryzalitów wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) - o głębokości do 1,5 m;
8. **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu (różnej funkcji);

§ 3.

Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4) zasad kształtowania krajobrazu;

5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy;

§ 4.

Nie określa się:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

§ 5.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) obowiązujące linie zabudowy;

5) przeznaczenie terenów funkcjonalnych, określonych symbolem literowym wyróżniającym je spośród innych terenów;

6) wymiarowanie w metrach;

7) przebieg ścieżek rowerowych.

§ 6.

Wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednimi symbolami i liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN** i **16MN**;
2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW** i **2MW**;
3) teren usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem: **UO**;
4) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZI**, **2ZI**, **3ZI** i **4ZI**;
5) teren ciągu pieszo-jezdnego z infrastrukturą techniczną, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDP**;
6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej z infrastrukturą techniczną, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD, 4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD** i **10KDD**;
7) tereny dróg publicznych klasy lokalnej z infrastrukturą techniczną, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL**, **2KDL**, **3KDL** i **4KDL**;

§ 7.

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

1) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
2) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,
3) ustala się zagospodarowanie zielenią wysoką terenów zieleni izolacyjnej, wyznaczonych po wschodniej stronie ul. Karola Szwanke, z zachowaniem stałego rytmu elementów zieleni w celu podkreślenia przebiegu drogi.

§ 8.

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu,
2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Dopuszcza się realizację dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

§ 9.

W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania, ustala się, iż do minimalnej wymaganej liczby miejsc do parkowania, określonej w ramach poszczególnych terenów, wlicza się miejsca w garażu.

§ 10.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej, mogących powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego poza terenem działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
2) ustala się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
3) zakazuje się lokalizacji budynków na terenach komunikacji i terenach zieleni izolacyjnej (KDL, KDD, KDP, ZI);

4) na obszarze występowania urządzeń melioracji wodnych, wskazanym na rysunku planu, ustala się obowiązek ich zachowania i utrzymania drożności z możliwością przebudowy, w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, które nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych),
2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo,
3) możliwość realizacji ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających wszystkich dróg wyznaczonych w planie,
4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wydzielenie dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, przy spełnieniu następujących wymagań:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających, nie mniej niż 8 m;
   b) dla dojazdu nieprzelotowego nakaz realizacji placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5 m;

§ 12.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) docelowe wyposażenie terenu w sieci:
   a) wodociągową,
   b) kanalizacji sanitarnej,
   c) kanalizacji deszczowej,
   d) elektroenergetyczną,
   e) gazową,
   f) ciepłowniczą,
   g) telekomunikacyjną.
2) budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu, z możliwością jego modernizacji, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;
3) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wyprzedzająco lub prowadzoną równocześnie z realizacją zabudowy i zagospodarowania terenu;
4) wykonywanie planowanych przewodowych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, poprzez przedłużenie istniejących w sąsiedztwie sieci, pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
5) realizację poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej uwzględniającą wymagane wzajemne odległości między sieciami;
6) w przypadku kolizji istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z planowanym zagospodarowaniem, dopuszczenie możliwości ich przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;

7) zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z miejskiej sieci wodociągowej realizowanej wzdłuż projektowanych ulic, przy czym średnica przewodu z którego realizowane będą przyłącza ma wynosić min. Ø160. Projektowane sieci wodociągowe powinny tworzyć układy pierścieniowe, łącząc istniejące sieci w ul. Karola Szwanke, ul. Rzeczkowskiej i ul. Marii Ranieckiej. Każda działka powinna posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;

8) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez istniejącą zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną wzdłuż projektowanych ulic do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, przy czym średnica kanału sanitarnego, do którego realizowane będą przyłącza na tym obszarze, ma wynosić min. Ø200;

9) odprowadzenie wód opadowych - wody opadowe z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów ulic należy odprowadzić do istniejącego miejskiego systemu kanalizacji deszczowej o średnicy min. Ø300, lub zagospodarować we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

10) zasady gospodarki odpadami – konieczność zapewnienia w ramach poszczególnych działek, miejsc na pojemniki, przeznaczone na zbiórkę odpadów oraz zapewnienie ich zorganizowanego wywozu do regionalnej instalacji przetwarzania odpadów komunalnych, stosownie do obowiązujących przepisów odrębnych;

11) zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie ulic poprzez elektroenergetyczną sieć kablową, zgodnie z indywidualnymi warunkami właściwego zarządcy sieci, przy czym w zakresie realizacji stacji transformatorowych dopuszcza się każdy typ stacji - kontenerową, wbudowaną w budynek, itd.;

12) zaopatrzenie w gaz ziemny poprzez rozbudowę istniejącej sieci gazowej, na zasadach ustalonych z zarządcą ww. sieci, przy czym typowa średnica gazociągu średniego ciśnienia ma wynosić min. Ø32;

13) zaopatrzenie w ciepło systemowe z miejskiej sieci ciepłowniczej, a także z indywidualnych proekologicznych źródeł ciepła;

14) zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne z sieci administrowanych przez różnych operatorów - poprzez istniejące i planowane sieci, realizowane:

   a) jako kablowe podziemne;

   b) w technologii bezprzewodowej.

§ 13.

W niniejszym planie nie ustala się innego, poza dotychczasowym, sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów.

§ 14.

W zakresie stawek procentowych, stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych planem ustala się stawkę w wysokości 20%.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 15.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN** i **9MN** – o łącznej powierzchni ok. 3,53 ha, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w szczególności:
   a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej,
   b) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: parkingi, dojazdy, dojścia, mała architektura, zieleń urządzona oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
   b) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,
   c) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych i garaży wolnostojących;
3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego tereny należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów:
   a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej 0,4;
   b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 300 m^2,
   c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,
   d) minimalna intensywność zabudowy: 0,25,
   e) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny,
   f) geometria dachów – dopuszcza się stosowanie:
      - dachów płaskich,
      - dachów stromych o nachyleniu połaci pod kątem do 35°;
   g) maksymalna wysokość zabudowy:
      - 12 m dla masztów i słupów,
      - 10 m dla budynków,
      - 3 m dla obiektów małej architektury,
   h) konieczność zapewnienia, w ramach działki budowlanej, miejsc postojowych dla pojazdów związanych z funkcją terenu, w ilości nie mniejszej niż:
      - 2 stanowiska postojowe, w przypadku budynku z jednym lokalem mieszkalnym,
      - 3 stanowiska postojowe, w przypadku budynku mieszkalnego z dwoma lokalami mieszkalnymi,
   i) w przypadku lokalizowania usług w budynku mieszkalnym, konieczność zapewnienia dodatkowych miejsc postojowych, w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług,
   j) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi oraz obowiązującymi liniami zabudowy;

5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

a) ustala się możliwość wydzielania nowych działek pod zabudowę, jedynie z dostępem do dróg publicznych, przy zachowaniu następujących parametrów nowopowstałych działek budowlanych:
- minimalna powierzchnia działki budowlanej: 280 m^2,
- minimalny front działki budowlanej: 8 m,
- kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego, w zakresie: 80°-100°,

b) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;

6) obsługę komunikacyjną dla terenu:

a) 1MN poprzez zjazdy z terenu drogi oznaczonej symbolami 2KDL, 2KDD,

b) 3MN poprzez zjazdy z terenu drogi oznaczonej symbolami 2KDD, 3KDD,

c) 4MN poprzez zjazdy z terenów dróg oznaczonych symbolami 3KDD, 4KDD,

d) 5MN, 6MN i 7MN poprzez zjazdy z terenów dróg oznaczonych symbolami 1KDD, 5KDD,

e) 8MN i 9MN poprzez zjazdy z terenów dróg oznaczonych symbolami 7KDD, 8KDD.

§ 16.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN**, **13MN**, **14MN**, **15MN** i **16MN** – o łącznej powierzchni ok. 8,77 ha, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w szczególności:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej,

b) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej,

c) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: parkingi, dojazdy, dojścia, mała architektura, zieleń urządzona oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,

b) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,

c) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych i garaży wolnostojących;

3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego tereny należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;

4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów:

a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 0,25,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 650 m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 450 m^2,

c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4,

d) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,

e) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny,

f) geometria dachów – dopuszcza się stosowanie:
- dachów płaskich,
- dachów stromych o nachyleniu połaci pod kątem do 35°;

g) maksymalna wysokość zabudowy:
- 12 m dla masztów i słupów,
- 9 m dla budynków mieszkalnych,
- 3 m dla obiektów małej architektury,

h) konieczność zapewnienia, w ramach działki budowlanej, miejsc postojowych dla pojazdów związanych z funkcją terenu, w ilości nie mniejszej niż:
- 2 stanowiska postojowe, w przypadku budynku z jednym lokalem mieszkalnym,
- 3 stanowiska postojowe, w przypadku budynku mieszkalnego z dwoma lokalami mieszkalnymi,

i) w przypadku lokalizowania usług w budynku mieszkalnym, konieczność zapewnienia dodatkowych miejsc postojowych, w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług,

h) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

a) ustala się możliwość wydzielania nowych działek pod zabudowę, jedynie z dostępem do dróg publicznych, przy zachowaniu następujących parametrów nowopowstałych działek budowlanych:
- minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 700 m^2,
- minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 500 m^2,
- minimalny front działki budowlanej: 20 m,
- kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego, w zakresie: 80°-100°,

b) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

6) obsługę komunikacyjną dla terenu:

a) 2MN poprzez zjazdy z terenu dróg oznaczonych symbolami 2KDL i 2KDD,

b) 10MN poprzez zjazdy z terenu dróg oznaczonych symbolami 2KDD, 3KDD, 6KDD i 2KDL,

c) 11MN poprzez zjazdy z terenów dróg oznaczonych symbolami 3KDD, 4KDD i 6KDD,

d) 12MN poprzez zjazdy z terenów dróg oznaczonych symbolami 4KDD, 5KDD i 6KDD,

e) 13MN poprzez zjazdy z terenów dróg oznaczonych symbolami 8KDD i 9KDD,

f) 14MN poprzez zjazdy z terenów dróg oznaczonych symbolami 6KDD i 3KDL,

g) 15MN poprzez zjazdy z terenów dróg oznaczonych symbolami 9KDD i 3KDL,

h) 16MN poprzez zjazdy z terenów drogi oznaczonej symbolem 10KDD.

§ 17.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW** i **2MW**, o łącznej powierzchni ok. 4,11 ha, ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa usługowo-mieszkaniowa, w szczególności:
   a) budynki mieszkalne wielorodzinne z możliwością zlokalizowania usług w parterze tych budynków,
   b) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: parkingi, dojazdy, dojścia, mała architektura, zieleń urządzona oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
   b) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,
   c) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży wolnostojących;
3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego tereny należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów:
   a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,30,
   b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2500 m^2,
   c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,
   d) minimalna intensywność zabudowy: 0,5,
   e) co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny,
   f) geometria dachów – dopuszcza się stosowanie:
      - dachów płaskich,
      - dachów stromych o nachyleniu połaci pod kątem do 35°;
   g) maksymalna wysokość zabudowy:
      - 17 m dla masztów i słupów,
      - 15 m dla budynków,

- 5 m dla obiektów małej architektury,

h) konieczność zapewnienia, w ramach działki budowlanej, miejsc postojowych dla pojazdów związanych z funkcją terenu, w ilości nie mniejszej niż 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego;

i) w przypadku lokalizowania usług w parterze budynku, konieczność zapewnienia dodatkowych miejsc postojowych, w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, oraz 1 miejsce parkingowe na 3 osoby zatrudnione,

j) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

a) ustala się możliwość wydzielania nowych działek pod zabudowę, jedynie z dostępem do dróg publicznych, przy zachowaniu następujących parametrów nowopowstałych działek budowlanych:

- minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2500 m^2,
- minimalny front działki budowlanej: 30 m,
- kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego, w zakresie: 80°-100°,

b) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

6) obsługę komunikacyjną dla terenu:

a) 1MW poprzez zjazdy z terenów dróg oznaczonych symbolami 1KDD i 1KDL,

b) 2MW poprzez zjazdy z terenów dróg oznaczonych symbolami 7KDD i 4KDL.

§ 18.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZI**, **2ZI**, **3ZI** i **4ZI** – o łącznej powierzchni ok. 0,76 ha, ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zieleni izolacyjnej, w szczególności:

a) urządzona ogólnodostępna zieleń towarzysząca drodze lokalnej, w postaci zieleni niskiej i wysokiej w formie alei,

b) dopuszcza się:

- możliwość lokalizowania elementów małej architektury,
- możliwość lokalizacji ciągu pieszego,
- możliwość lokalizacji ścieżki rowerowej,
- sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej,

c) zakaz lokalizacji:

- budynków,
- stanowisk postojowych,
- zjazdów z terenów dróg,
- wolnostojących stacji transformatorowych;

2) w zakresie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy:

a) co najmniej 65% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny,

b) maksymalną wysokość zabudowy:

- 7 m dla masztów i słupów,
- 3 m dla obiektów małej architektury.

§ 19.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UO** – o powierzchni ok. 0,39 ha, ustala się:

1) przeznaczenie – teren usług oświaty, w szczególności:

a) zabudowa niezbędna do funkcjonowania usług oświaty i ściśle z nimi związana (w tym budynki o funkcji administracyjnej, stołówka, internat, pomocnicza zabudowa techniczna),

b) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: parkingi, dojazdy, chodniki, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, place zabaw oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego tereny należy traktować jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów:

a) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4,

b) maksymalną intensywność zabudowy: 0,7,

c) minimalną intensywność zabudowy: 0,1,

d) co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny,

e) dowolną geometrię dachów;

f) maksymalną wysokość zabudowy:
- 17 m dla masztów i słupów,
- 15 m dla budynków,
- 5 m dla obiektów małej architektury,

g) konieczność zapewnienia w ramach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde 30 m^2 powierzchni pomieszczeń do nauki,

h) konieczność zapewnienia w ramach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko, na każde rozpoczęte 20 miejsc postojowych,

i) nakaz lokalizowania budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

4) obsługę komunikacyjną dla terenu UO poprzez zjazdy z terenów dróg oznaczonych symbolami 1KDD i 4KDL.

§ 20.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **KDP** – o powierzchni ok. 0,04 ha, ustala się:

1) przeznaczenie - teren ciągu pieszo-jezdnego bez wyodrębnionej jezdni i chodników z dopuszczeniem sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej;
2) szerokość odcinka drogi w liniach rozgraniczających: 5,5 m.

§ 21.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDL** – o powierzchni ok. 1,13 ha, ustala się:

1) przeznaczenie - teren drogi publicznej, w szczególności:
   a) istniejąca droga publiczna klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym - ul. Karola Szwanke,
   b) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej;
2) szerokość odcinka drogi w liniach rozgraniczających zmienna: od 11 do 22 m,
3) utrzymanie istniejącej jezdni;
4) utrzymanie istniejącego chodnika po zachodniej stronie jezdni.

§ 22.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2KDL** – o powierzchni ok. 0,49 ha, ustala się:

1) przeznaczenie - teren drogi publicznej, w szczególności:
   a) istniejąca droga publiczna klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym - ul. Rzeczkowska i ul. Marii Ranieckiej,
   b) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej;
2) szerokość odcinka drogi w liniach rozgraniczających: 12 m;
3) realizację jezdni;
4) realizację chodnika, po obu stronach jezdni;
5) realizację ścieżki rowerowej, przy czym dopuszcza się realizację chodnika po jednej stronie jezdni i ścieżki rowerowej, z której mogą korzystać piesi, po drugiej stronie jezdni.

§ 23.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3KDL** – o powierzchni ok. 0,67 ha, ustala się:

1) przeznaczenie - teren drogi publicznej, w szczególności:
   a) projektowana droga publiczna klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym,
   b) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej;
2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 12 m;
3) realizację jezdni;
4) realizację chodnika, po obu stronach jezdni;

5) realizację ścieżki rowerowej, przy czym dopuszcza się realizację chodnika po jednej stronie jezdni i ścieżki rowerowej, z której mogą korzystać piesi, po drugiej stronie jezdni.

§ 24.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4KDL** – o powierzchni ok. 0,54 ha, ustala się:

1) przeznaczenie - teren drogi publicznej, w szczególności:
   a) projektowana droga publiczna klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym,
   b) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej;
2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 15 m;
3) realizację jezdni;
4) realizację chodnika, po obu stronach jezdni.

§ 25.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD, 4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD** i **10KDD** – o łącznej powierzchni ok. 2,18 ha, ustala się:

1) przeznaczenie - tereny dróg publicznych, w szczególności:
   a) projektowane drogi publiczne klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym,
   b) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej;
2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
   a) dla terenów 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD i 9KDD: 10 m,
   b) dla terenu 10KDD: 12 m;
3) realizację chodnika, po obu stronach jezdni, z dopuszczeniem zamiany jednego z chodników na ciąg pieszo-rowerowy;
4) realizację ścieżki rowerowej na terenie 10KDD, przy czym dopuszcza się realizację chodnika po jednej stronie jezdni i ścieżki rowerowej, z której mogą korzystać piesi, po drugiej stronie jezdni.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

§ 26.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.

§ 27.

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

Przewodnicząca Rady Miasta

/-/ Barbara Kornatowska

UZASADNIENIE

(WYNIKAJĄCE Z ART. 15 UST. 1 – 3 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SZWANKE”,

obejmujący obszar działek nr ewid.: 20-4629/2, 20-4630/3, 20-4630/4, 20-4631/3, 20-4631/4, 10-4631/5, 20-4632/3, 20-4632/4, 20-4633/3, 20-4633/4, 20-4633/5, 20-4634/3, 20-4634/4, 20-4634/5, 20-4768/4, 20-4768/5, 20-4770/4, 20-4771/4, 20-4772/2, 20-4773/2, 20-4775/2, 20-4774/2, 20-4781/5, 20-4781/6, 20-4776, 20-4777, 20-4778, 20-4779, 20-4780/1, 20-4780/2, 20-4781/4, 20-4782/2, 20-4783/2, 20-4784/4, 20-4801/2, 20-4802/2, 20-4803/1, 20-4803/2, 20-4804/2, 20-4805/3, 20-4805/4, 20-4805/5, 20-4806/7, 20-4806/8, 20-4806/9, 20-4806/10, 20-4806/11, 10-4845/1, 20-4785 oraz części działek nr ewid.: 20-4620, 20-4635/5, 10-4845/54, 10-4845/2, 10-4629/1, 20-4768/6, 20-4800/3 i 20-4816/2.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury a także walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust.2 pkt.1 i 2 u.p.z.p.).

Wymagania w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w projekcie planu zostały uwzględnione poprzez:

- zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
- nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
- nakaz zagospodarowania zielenią wysoką, stanowiącą zadrzewienia i zakrzewienia, wskazanego na rysunku planu obszaru zieleni izolacyjnej.

1.2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art.1. ust.2 pkt 3 u.p.z.p.).

Wymagania zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

- zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu,
- zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Dopuszcza się realizację dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

1.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust.2 pkt. 4 u.p.z.p.).

Obszar objęty planem nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, nie występują tu obiekty ani obszary wpisane do rejestru zabytków ani ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków. Nie występują tu też inne elementy dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art.1 ust.2 pkt. 5 u.p.z.p.).

Wymagania zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

- konieczności zapewnienia, w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według ustalonych wskaźników,
- zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

1.5. Wymagania wynikające z walorów ekonomicznych przestrzeni (art.1 ust.2 pkt 6 u.p.z.p.)

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej. Położenie obszaru objętego projektem planu w bezpośrednim sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokim wskaźniku intensywności zabudowy pozwoli na zwiększenie zainwestowania terenu i wykorzystanie walorów ekonomicznych terenu wynikających z położenia i sąsiedztwa.

Dla wszystkich terenów ustalono stawki procentowe z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

1.6. Wymagania wynikające z prawa własności (art.1 ust.2 pkt 7 u.p.z.p.).

W obszarze objętym planem występują następujące formy własności:

- działki nr: 20-4632/3, 20-4633/3, 20-4634/3, 10-4845/2, 20-4630/3, 20-4620, 20-4635/5, 20-4771/4, 20-4776, 20-4768/6, 20-4785, 20-4784/4, 20-4800/3, 10-4845/1, 10-4845/4, 20-4805/4, 20-4805/5, 20-4816/2 są własnością Gminy Miejskiej,
- działki nr: 10-4631/5, 20-4768/4, 20-4768/5 należą do Skarbu Państwa,
- pozostałe działki stanowią własność prywatą.

Wymagania zostały uwzględnione poprzez uwzględnienie wpływających na przestrzeni 10 lat licznych wniosków o przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru.

1.7. Wymagania wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust.2 pkt 8 u.p.z.p.).

Ustalenia projektu planu zabezpieczają wymogi wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Projekt planu został uzgodniony bez uwag z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Delegaturą Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego i z Komendą Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej.

1.8. Wymagania wynikające z potrzeb interesu publicznego (art.1 ust.2 pkt 9 u.p.z.p.).

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez:

- ustalenie przebiegu dróg publicznych i dróg wewnętrznych dla obsługi projektowanych terenów inwestycyjnych, co ułatwi inwestowanie i ograniczy konflikty społeczne,
- dopuszczenie możliwości realizacji infrastruktury technicznej we wszystkich terenach z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- wyznaczenie terenów dla realizacji zieleni izolacyjnej - tereny 1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI.

1.9. Wymagania wynikające z potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej,

w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust.2 pkt 10 i 13 u.p.z.p.).

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

- docelowego wyposażenia terenu w sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczną, gazową, ciepłowniczą i telekomunikacyjną,
- możliwości realizacji infrastruktury technicznej na terenach: dróg publicznych, zabudowy mieszkaniowej, usług oświaty i zieleni izolacyjnej,
- sposobu zaopatrzenia w wodę, w tym także do celów przeciwpożarowych,
- sposobu zabezpieczenia w łącza telekomunikacyjne.

1.10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 pkt 11 i 12 u.p.z.p.).

Na obecnym etapie prac (to jest wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu), realizując procedurę wynikającą z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Ciechanów wykonał następujące działania:

a) opublikował na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu do dnia 16 lutego 2018 r.

c) zamieścił na Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Miejskiej Ciechanów – obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu do dnia 16 lutego 2018 r.

d) zamieścił w prasie – Gazeta Samorządu Ciechanów (Nr 01/297), ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu do dnia 16 lutego 2018 r.

W odpowiedzi na w/w obwieszczenie i ogłoszenie nie złożono wniosków do planu.

e) opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, na słupach ogłoszeniowych, w prasie – Tygodnik Ciechanowski (Nr 20 z dnia 15 maja 2018 r.) i na Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Miejskiej Ciechanów, obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 23 maja 2018 r do 21 czerwca 2018 r., oraz wyznaczył termin składania uwag do przedmiotowego planu i do prognozy oddziaływania na środowisko do dnia 11 lipca 2018 r.

f) zorganizował dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu w dniu 19 czerwca 2018 r.

2. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego w ustaleniach planu (art. 1 ust.3 u.p.z.p.).

Teren objęty projektem planu stanowi głównie własność prywatną.

Przeprowadzając w trakcie sporządzenie projektu zmiany planu analizy, wykazano iż teren predysponowany jest pod zabudowę mieszkaniową, co wynika z:

- istniejącego po sąsiedzku zainwestowania,
- treści wniosków składanych przez właścicieli gruntów przedmiotowego terenu,,
- możliwości obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej.

W planie zabezpieczono ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych poprzez przyjęcie odpowiednich wskaźników terenów biologicznie czynnych oraz wyznaczenie terenu zieleni izolacyjnej - ZI.

Ustalone przeznaczenie terenu jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów.

3. Sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego,

efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni (art. 1 ust.4.).

3.1. Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust.4 pkt.1 i 2 u.p.z.p.).

Obszar projektu planu położony jest w sąsiedztwie istniejących dróg, a także powiązany jest komunikacyjnie i infrastrukturalnie z przyległymi terenami.

Obszar objęty planem posiada bezpośrednią dostępność do publicznego transportu drogowego poprzez system autobusów, których trasa przebiega wzdłuż drogi publicznej – ul. Karola Szwanke.

3.2. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3 u.p.z.p.).

Dla terenów dróg publicznych: KDL i KDD, ustalono realizację chodnika, a dodatkowo dla terenów 2KDL, 3KDL, 4KDL i 10KDD ustalono realizację ciągu rowerowego.

3.3. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust.4 pkt 4 u.p.z.p.).

Obszar projektu planu położony jest na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

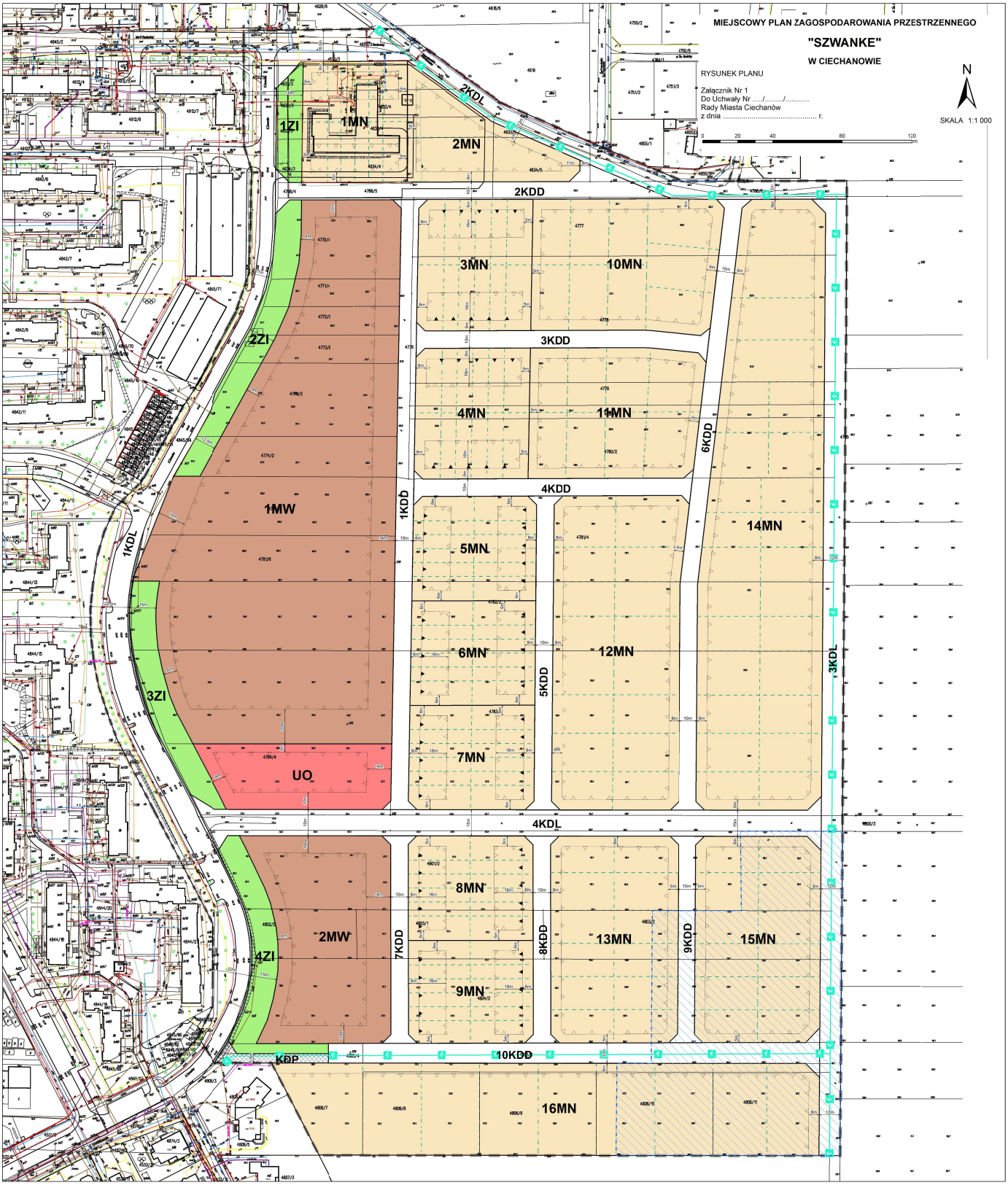
4. Zgodność projektu zmiany planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust.2).

Zgodnie z „Oceną aktualności studium i planów miejscowych miasta Ciechanów (2012-2015)", przyjętą uchwałą Nr 204/XVIII/2016 Rady Miasta Ciechanów z dnia 31 marca 2016 roku, należy dążyć do opracowania planów miejscowych między innymi dla obszarów niezagospodarowanych, oraz terenów atrakcyjnych z punktu widzenia inwestycyjnego. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szwanke", obejmuję powierzchnię około 22,62 ha. Jest to teren niezagospodarowany w bezpośrednim sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokim wskaźniku intensywności zabudowy. W projekcie planu przewiduje się przeznaczenie w/w terenu pod zabudowę mieszkaniową (wielorodzinną i jednorodzinną) oraz zabudowę usługową w celu zwiększenia atrakcyjności w/w terenu dla potencjalnych inwestorów.

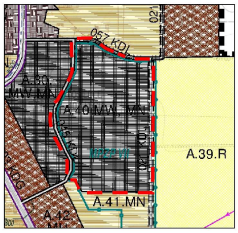
5. Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy (art. 15 ust.3).

Koszty realizacji przedmiotowego planu, będą wynikały głównie z wydatków na budowę nowoprojektowanych odcinków dróg publicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz z konieczności wykupu gruntu. Mimo konieczności poniesienia nakładów budżetowych, uchwalenie planu spowoduje korzystne dla gminy skutki ekonomiczne w postaci podatków od nieruchomości. Wzrost wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego, może być opodatkowany tzw. opłatą adiacencką. Podobnie w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w wyniku realizacji inwestycji komunikacyjno-inżynieryjnych. Pomimo iż wysokość wydatków z budżetu miasta przekracza wysokość wpływów związanych z realizacją planu, to należy pamiętać, iż wydatki mają w tym przypadku charakter jednostkowy (raz wybudowana infrastruktura wymaga jedynie okresowych konserwacji i remontów) natomiast wpływy z tytułu podatku mają charakter trwały (będą zasilać budżet gminy w sposób ciągły od momentu wystąpienia obowiązku jego płacenia).

Prezydent Miasta
/-/ Krzysztof Kosiński



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA CIECHANÓW 1:10 000



granica obszaru planu

Zabudowa mieszkaniowa

MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

MW - MN - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna

MU - zabudowa mieszkaniowa - usługowa

II.5. Obszary, dla których Gmina zamierza sporządzić MPZP

MPZP - orientacyjny zasięg terenów do objęcia planem zagospodarowania przestrzennego MPZP - X

istniejąca droga gminna - klasa L

planowana droga gminna - klasa L

OZNACZENIA:

ustalenia planu

- granica opracowania
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- ścieżka rowerowa
- wymiarowanie
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- UO - teren usług oświaty
- ZI - teren zieleni izolacyjnej
- KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej z infrastrukturą techniczną
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej z infrastrukturą techniczną
- KDP - teren ciągu pieszo-jezdnego z infrastrukturą techniczną

elementy informacyjne

- linie proponowanego podziału na działki
- obszar występowania urządzeń melioracji wodnych

<u>Załącznik Nr 2</u>

do Uchwały Rady Miasta Ciechanów

Nr 629/XLVI/2018 z dnia 30 sierpnia 2018 r.

<u>w sprawie</u>: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SZWANKE” w Ciechanowie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz.1073 tekst jednolity ze zmianami) określa sie **sposób rozpatrzenia uwag do projektu planu.**

<u>Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</u>

Termin wyłożenia: 23.05.2018 r. – 21.06.2018 r., termin wnoszenia uwag: do 19 czerwca 2018 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały nr 629/XLVI/2018 z dnia 30 sierpnia 2018 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11*
1.	10.07.2018	Osoba fizyczna	Wniosek o zmianę ciągu pieszo-jezdnego (KDP) i części terenu zieleni izolacyjnej (4ZI) na drogę publiczną klasy dojazdowej (10KDD).	**Działki nr: 805/4, 4805/5**	**KDP, 4ZI**	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Podstawowa obsługa komunikacyjna przedmiotowego terenu ma się odbywać poprzez teren drogi lokalnej oznaczonej symbolem 4KDL. Teren ciągu pieszo-jezdnego KDP ma umożliwić jedynie komunikację właścicielom działek bezpośrednio sąsiadującym z drogą 10KDD. Generowanie ruchu na łuku drogi, może stwarzać zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu (zgodnie z opinią zarządcy drogi znak WPPGN-PP.6721.1.11.2017 z dnia 15.05.2018 r.).
2.	11.07.2018	Osoba fizyczna	Wniosek o objęcie działek nr 4806/7 i 4806/8 zabudową wielorodzinną, a pozostałych działek zabudową jednorodzinną szeregową i wielorodzinną oraz dopuszczenie na nich funkcji usługowej;	**Działki nr: 4806/7, 4806/8, 4806/9, 4806/10, 4806/11**	**16MN**	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie ze obowiązującym Studium, na obszarze projektu planu, dopuszczona jest zarówno zabudowa jednorodzinna jak i wielorodzinna. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna została zaplanowana na terenach bezpośrednio przylegających do ul. Szwanke. Na zapleczu w/w zabudowy, po jej wschodniej

										stronie, planowana jest zabudowa o mniejszej intensywności. Takie rozplanowanie, w sposób uniemożliwiający przenikanie się odmiennych pod względem wysokości i kubatury budynków, pozwala utrzymać ład przestrzenny. Zgodnie z Prawem budowlanym dopuszczone jest wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.
			Wniosek o dołączenie pasa gruntu będącego częścią działki nr 4806/7 do przylegających działek, aby cała nieruchomość uzyskała dostęp do drogi publicznej;			-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga niezasadna – zapisy planu umożliwiają zagospodarowanie działek w sposób zapewniający dostęp do drogi publicznej.
			Zakwestionowanie wydzielenia w części działki nr 4805/4 i 4805/5 od strony ulicy Szwanke ciągu pieszo-jezdnego o szerokości 5,5 m i pasa terenu zieleni izolacyjnej zamiast utworzenia tam drogi dojazdowej lokalnej do w/w działek wraz z biegnącą wzdłuż tej drogi ścieżką rowerową;	**Działki nr: 4805/4 i 4805/5**	**KDP, 4ZI**	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Podstawowa obsługa komunikacyjna przedmiotowego terenu ma się odbywać poprzez teren drogi lokalnej oznaczonej symbolem 4KDL. Teren ciągu pieszo-jezdnego KDP ma umożliwić jedynie komunikację właścicielom działek bezpośrednio sąsiadującym z drogą 10KDD. Generowanie ruchu na łuku drogi, może stwarzać zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu (zgodnie z opinią zarządcy drogi znak WPPGN-PP.6721.1.11.2017 z dnia 15.05.2018 r.).
			Wniosek o zmniejszenie 20% wysokości opłaty wynikającej z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;	**Dotyczy obszaru całego planu**	**Dotyczy obszaru całego planu**	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wysokość opłaty może wynosić maksymalnie 30% wzrostu wartości nieruchomości. W projekcie planu opłata została ustalona na poziomie 20%.
3.	11.07.2018	Osoba fizyczna	Wniosek o objęcie działek nr 4806/7 i 4806/8 zabudową wielorodzinną, a pozostałych działek zabudową jednorodzinną szeregową i wielorodzinną oraz dopuszczenie na nich funkcji usługowej;	**Działki nr: 4806/7, 4806/8, 4806/9, 4806/10, 4806/11**	**16MN**	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie ze obowiązującym Studium, na obszarze projektu planu, dopuszczona jest zarówno zabudowa jednorodzinna jak i wielorodzinna. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna została zaplanowana na terenach bezpośrednio przylegających do ul. Szwanke. Na zapleczu w/w zabudowy, po jej wschodniej stronie, planowana jest zabudowa o mniejszej intensywności. Takie rozplanowanie, w sposób uniemożliwiający przenikanie się

										odmiennych pod względem wysokości i kubatury budynków, pozwala utrzymać ład przestrzenny. Zgodnie z Prawem budowlanym dopuszczone jest wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.
			Wniosek o dołączenie pasa gruntu będącego częścią działki nr 4806/7 do przylegających działek, aby cała nieruchomość uzyskała dostęp do drogi publicznej;			-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga niezasadna – zapisy planu umożliwiają zagospodarowanie działek w sposób zapewniający dostęp do drogi publicznej.
			Zakwestionowanie wydzielenia w części działki nr 4805/4 i 4805/5 od strony ulicy Szwanke ciągu pieszo-jezdnego o szerokości 5,5 m i pasa terenu zieleni izolacyjnej zamiast utworzenia tam drogi dojazdowej lokalnej do w/w działek wraz z biegnącą wzdłuż tej drogi ścieżką rowerową;	**Działki nr: 4805/4 i 4805/5**	**KDP, 4ZI**	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Podstawowa obsługa komunikacyjna przedmiotowego terenu ma się odbywać poprzez teren drogi lokalnej oznaczonej symbolem 4KDL. Teren ciągu pieszo-jezdnego KDP ma umożliwić jedynie komunikację właścicielom działek bezpośrednio sąsiadującym z drogą 10KDD. Generowanie ruchu na łuku drogi, może stwarzać zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu (zgodnie z opinią zarządcy drogi znak WPPGN-PP.6721.1.11.2017 z dnia 15.05.2018 r.).
			Wniosek o zmniejszenie 20% wysokości opłaty wynikającej z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;	**Dotyczy obszaru całego planu**	**Dotyczy obszaru całego planu**	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wysokość opłaty może wynosić maksymalnie 30% wzrostu wartości nieruchomości. W projekcie planu opłata została ustalona na poziomie 20%. Ustalenie stawki procentowej należy do kompetencji Rady Miasta i stanowi partycypację gminy w zyskach.

Przewodnicząca Rady Miasta

Barbara Kornatowska

Załącznik Nr 3

do Uchwały Rady Miasta Ciechanów

Nr 629/XLVI/2018
z dnia 30 sierpnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SZWANKE" w Ciechanowie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz.1073 tekst jednolity ze zmianami) **określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w w/w planie, należących do zadań własnych gminy.**

§ 1 .

1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 - tekst jednolity) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy:
   a. gminnych dróg oraz organizacji ruchu drogowego,
   b. wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:
   a. planowane odcinki dróg publicznych wraz z kanalizacją deszczową i oświetleniem,
   b. planowaną infrastrukturę techniczną: sieci: wodociągową, gazową, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną, kablową sieć energetyczną - w liniach rozgraniczających drogi.

§ 2 .

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1 pkt 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą Prawo ochrony środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska Dz. U. z 2018, poz. 799 tekst jednolity ze zmianami), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2018 poz. 755 tekst jednolity ze zmianami).
4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 pkt 2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3 .

1. Zadania w zakresie budowy dróg wraz z siecią kanalizacji deszczowej i oświetleniem finansowane będą z budżetu miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2018 poz. 1152), ze środków własnych i zewnętrznych Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Ciechanowie w oparciu o uchwalone przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych lub przez budżet miasta.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych, gazowych oraz cieplnych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy Prawo energetyczne oraz na zasadach określonych w „Aktualizacji założeń do planu zaopatrzenia miasto w energię elektryczną cieplną i gazową dla gminy miejskiej Ciechanów" – przyjętej przez Radę Miasta Ciechanów uchwałą nr 197/XVII/2016 z dnia 25 lutego 2016 r.

Przewodnicząca Rady Miasta

Barbara Kornatowska