

**Uchwała Nr ..../..../....**  
**Rady Miasta Ciechanów**  
**z dnia ..... r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego**  
**„Andersa” w Ciechanowie**

Na podstawie artykułu 18 ustęp 2 punkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dziennik Urzędowy z 2020 roku pozycja 713 - tekst jednolity ze zmianami), oraz artykułu 20 ustęp 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dziennik Urzędowy z 2021 roku pozycja 741 - tekst jednolity ze zmianami), w związku z uchwałą nr 167/XIV/2019 Rady Miasta Ciechanów z dnia 28 listopada 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Andersa” w Ciechanowie, stwierdzając że nie narusza on ustaleń „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów” (przyjętej uchwałą Nr 309/XXIV/2016 z dnia 27.10.2016 roku),

**Rada Miasta Ciechanów uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1**

**Ustalenia ogólne**

**Paragraf 1.** Ustęp 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Andersa” w Ciechanowie, obejmujący obszar zawarty pomiędzy ulicami: Władysława Andersa, Ignacego Mościckiego i Księcia Konrada II, o powierzchni ok. 1,86 ha.

Ustęp 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z następujących, integralnych części:

- punkt 1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- punkt 2) części graficznej, na którą składa się rysunek w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- punkt 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- punkt 4) rozstrzygnięć dotyczących sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały;
- punkt 5) dane przestrzenne, obejmujące:
  - litera a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Andersa” w Ciechanowie w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000, Strefa 7 (EPSG: 2178),
  - litera b) atrybuty zawierające informacje o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Andersa” w Ciechanowie,
  - litera c) część graficzną miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Andersa” w Ciechanowie w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000, Strefa 7 (EPSG: 2178),

zapisane na płycie CD i stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**Paragraf 2.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

Ustęp 1. **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dziennik Urzędowy z 2021 roku pozycja 741 - tekst jednolity ze zmianami);

Ustęp 2. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

Ustęp 3. **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol literowy terenu funkcjonalnego, wyróżniający go jednoznacznie spośród innych terenów;

Ustęp 4. **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu, oznaczenia cyfrowe wskazują kolejne numery terenów o określonym, tym samym przeznaczeniu;

Ustęp 5. **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 do 1,5 metrów;

Ustęp 6. **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach ustawy Prawo budowlane wraz ze wszystkimi urządzeniami budowlanymi zamontowanymi na tych obiektach, z wyłączeniem budynków, których wysokość należy określać zgodnie z definicją określoną w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**Paragraf 3.** Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

punkt 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

punkt 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

punkt 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

punkt 4) zasad kształtowania krajobrazu;

punkt 5) 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;

punkt 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

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

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

- punkt 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- punkt 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w artykule 36 ustęp 4 ustawy;
- punkt 11) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

**Paragraf 4.** Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń nie ustala się:

- punkt 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- punkt 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- punkt 3) 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;
- punkt 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**Paragraf 5.** Ustęp 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- punkt 1) granica obszaru objętego planem;
- punkt 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- punkt 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- punkt 4) wymiarowanie;
- punkt 5) przeznaczenie terenu, w tym symbol przeznaczenia terenu, przy czym:
  - litera a) oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie poszczególnych terenów,
  - litera b) oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery poszczególnych terenów, o określonym, tym samym przeznaczeniu.

Ustęp 2. Następujące oznaczenia graficzne odzwierciedlają ustalenia przepisów odrębnych – strefa oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

Ustęp 3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

**Paragraf 6.** Wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednimi symbolami i liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu:

- punkt 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN**;
- punkt 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **U**;
- punkt 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej z infrastrukturą techniczną, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDD**;
- punkt 4) tereny dróg publicznych klasy lokalnej z infrastrukturą techniczną, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL**.

**Paragraf 7.** W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

- punkt 1) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- punkt 2) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej.

**Paragraf 8.** W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- punkt 1) ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- punkt 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego związanych z wykonywaniem zadań własnych samorządu terytorialnego, obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg.

**Paragraf 9.** W zakresie terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów wskazuje się:

- punkt 1) cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska;
- punkt 2) w obszarze, o którym mowa w punkcie 1 nakazuje się:
  - litera a) prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych,
  - litera b) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

**Paragraf 10.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się:

- punkt 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności przebiegających napowietrznych elektroenergetycznych linii sN-15kV wraz ze strefami ich oddziaływania – 7,5 metrów od osi linii, zgodnie z rysunkiem planu;
- punkt 2) strefy ochronne, o których mowa w ustępie 1 obowiązują do czasu przebudowy linii napowietrznej na kablową.

**Paragraf 11.** Ustęp 1. W zakresie zapewnienia wymaganych miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, ustala się następujące wskaźniki:

- punkt 1) dla obiektów usług handlu, w ilości nie mniejszej niż:
  - litera a) 2 stanowiska postojowe, dla obiektu o powierzchni sprzedaży do 50 metrów kwadratowych,
  - litera b) 3 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 metrów kwadratowych powierzchni sprzedaży dla obiektu o powierzchni sprzedaży powyżej 50 metrów kwadratowych;
- punkt 2) dla obiektów usług gastronomii, w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych;
- punkt 3) dla obiektów usług biurowych i administracji, w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 metrów kwadratowych powierzchni użytkowej;
- punkt 4) dla obiektów usług rzemiosła, usług zdrowia i opieki społecznej, w ilości nie mniejszej niż 3 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 metrów kwadratowych powierzchni użytkowej usług,
- punkt 5) dla budynków mieszkalnych:
  - litera a) konieczność zapewnienia, w ramach działki budowlanej, miejsc postojowych dla pojazdów związanych z funkcją terenu, w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
  - litera b) w przypadku lokalizowania usług w budynku mieszkalnym, konieczność zapewnienia dodatkowych miejsc postojowych, w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 50 metrów kwadratowych powierzchni użytkowej usług.

Ustęp 2. Do liczby miejsc do parkowania, określonej w ramach poszczególnych terenów, wlicza się miejsca w garażu.

Ustęp 3. Ustala się konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko, jeżeli liczba pozostałych miejsc postojowych jest większa niż 6.

**Paragraf 12.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

punkt 1) możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, które nie będą stanowić zagrożenia dla bezpieczeństwa ruchu drogowego;

punkt 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

**Paragraf 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

punkt 1) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności dróg publicznych;

punkt 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele - w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej poza tymi terenami, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;

punkt 3) budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu, z możliwością jego modernizacji, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;

punkt 4) zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z miejskiej sieci wodociągowej realizowanej wzdłuż istniejących ulic. Projektowane sieci wodociągowe powinny tworzyć układy pierścieniowe, łącząc istniejące sieci w ulicy Księcia Konrada II, ulicy Władysława Andersa i ul. Ignacego Mościckiego. Przekrój sieci wodociągowej (bez przyłączy) ustala się na nie mniejszy niż średnica 90;

punkt 5) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez istniejącą zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną wzdłuż istniejących ulic do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, przy czym

a) przekrój sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej ma wynosić minimum średnica 63,

b) przekrój sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej ma wynosić minimum średnica 200;

punkt 6) 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 minimum 300, lub zagospodarować we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

punkt 7) zasady gospodarki odpadami – nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów

komunalnych przed transportem ich do regionalnej instalacji przetwarzania odpadów komunalnych;

- punkt 8) zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie ulic poprzez elektroenergetyczną sieć kablową i/lub z odnawialnych źródeł energii stanowiących mikroinstalacje fotowoltaiczne;
- punkt 9) zaopatrzenie w gaz ziemny poprzez rozbudowę istniejącej sieci gazowej, przy czym typowa średnica gazociągu średniego ciśnienia ma wynosić minimum 32;
- punkt 10) zaopatrzenie w ciepło systemowe z miejskiej sieci ciepłowniczej, a także z indywidualnych proekologicznych źródeł ciepła;
- punkt 11) zabezpieczenie włącza telekomunikacyjne z sieci administrowanych przez różnych operatorów - poprzez istniejące i planowane sieci, realizowane:
  - litera a) jako kablowe podziemne,
  - litera b) w technologii bezprzewodowej.

**Paragraf 14.** W niniejszym planie nie ustala się innego, poza dotychczasowym, sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów.

**Paragraf 15.** W zakresie stawek procentowych, stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w artykule 36 ustęp 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych planem ustala się stawkę w wysokości 20%.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

- Paragraf 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN**, ustala się:
- punkt 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w szczególności:
    - litera a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
    - litera b) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: parkingi, dojazdy, dojścia, mała architektura, zieleń urządzona oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - punkt 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizowania budynków gospodarczych i garaży wolnostojących;
  - punkt 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;
  - punkt 4) 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:
    - litera a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i w zabudowie bliźniaczej: 0,30,

- litera b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - tiret pierwszy - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 500 metrów kwadratowych,
    - tiret drugie - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 350 metrów kwadratowych,
  - litera c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
  - litera d) minimalna intensywność zabudowy: 0,3,
  - litera e) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
  - litera f) geometria dachów: dachy strome o nachyleniu połaci pod kątem od 25 stopni do 40 stopni,
  - litera g) maksymalna wysokość zabudowy:
    - tiret pierwszy - 12 metrów dla masztów i słupów,
    - tiret drugie - 12 metrów dla budynków mieszkalnych,
  - litera h) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z paragrafem 11 uchwały,
  - litera i) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:
    - tiret pierwszy - w odległości nie mniejszej niż 5 metrów od terenu ulicy Ignacego Mościckiego,
    - tiret drugie - w odległości nie mniejszej niż 6 metrów od terenu ulicy Władysława Andersa,zgodnie z rysunkiem planu;
- punkt 5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- litera a) ustala się możliwość wydzielania nowych działek pod zabudowę, jedynie z dostępem do dróg publicznych, przy zachowaniu następujących parametrów nowopowstałych działek:
    - tiret pierwszy - minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 500 metrów kwadratowych,
    - tiret drugie - minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 350 metrów kwadratowych,
    - tiret trzecie - minimalna szerokość frontu działki: 12 metrów,
    - tiret czwarte - kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego, w zakresie: 65 stopni -115 stopni,
  - litera b) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- punkt 6) obsługę komunikacyjną dla terenu **1MN** z terenów przylegających ulic publicznych, to jest ulicy Władysława Andersa (2KDL) oraz ulicy Ignacego Mościckiego (KDD).

- Paragraf 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN**, ustala się:
- punkt 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w szczególności:
    - litera a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej,
    - litera b) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: parkingi, dojazdy, dojścia, mała architektura, zieleń urządzona oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

- punkt 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizowania budynków gospodarczych i garaży wolnostojących;
- punkt 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;
- punkt 4) 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:
- litera a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,25,
  - litera b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 metrów kwadratowych,
  - litera c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4,
  - litera d) minimalna intensywność zabudowy: 0,15,
  - litera e) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
  - litera f) geometria dachów: dachy strome o nachyleniu połaci pod kątem od 25 stopni do 40 stopni,
  - litera g) maksymalna wysokość zabudowy:
    - tiret pierwszy - 12 metrów dla masztów i słupów,
    - tiret drugie - 9 metrów dla budynków mieszkalnych,
  - litera h) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z paragraf 11 uchwały,
  - litera i) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:
    - tiret pierwszy - w odległości nie mniejszej niż 6 metrów od terenu ulicy Księcia Konrada II,
    - tiret drugie - w odległości nie mniejszej niż 6 metrów od terenu ulicy Władysława Andersa,
    - tiret trzecie - w odległości nie mniejszej niż 6 metrów od terenu ulicy Ignacego Mościckiego,
    - tiret czwarte - zgodnie z rysunkiem planu;
- punkt 5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- litera a) ustala się możliwość wydzielania nowych działek pod zabudowę, jedynie z dostępem do dróg publicznych, przy zachowaniu następujących parametrów nowopowstałych działek:
    - tiret pierwszy - minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 600 metrów kwadratowych,
    - tiret drugie - minimalna szerokość frontu działki: 16 metrów,
    - tiret trzecie - kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego, w zakresie: 80 stopni -100 stopni,



- litera b) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- punkt 6) obsługę komunikacyjną dla terenu **2MN** z terenu przylegającej ulicy publicznej, to jest ulicy Ignacego Mościckiego (KDD).

**Paragraf 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U**, ustala się:

- punkt 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej, w szczególności:
  - litera a) usługi publiczne i usługi komercyjne, w tym obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 500 metrów kwadratowych,
  - litera b) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: parkingi, dojazdy, chodniki, zieleń urządzona, obiekty małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- punkt 2) 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:
  - litera a) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
  - litera b) maksymalną intensywność zabudowy: 0,8,
  - litera c) minimalną intensywność zabudowy: 0,15,
  - litera d) co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
  - litera e) geometrię dachów: dachy strome o nachyleniu połaci pod kątem od 25 stopni do 40 stopni,
  - litera f) maksymalną wysokość zabudowy:
    - tiret pierwszy - 12 metrów dla masztów i słupów,
    - tiret drugie - 9 metrów dla budynków usługowych,
  - litera g) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z paragraf 11 uchwały,
  - litera h) nakaz lokalizowania budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:
    - tiret pierwszy - w odległości nie mniejszej niż 6 metrów od terenu ulicy Księcia Konrada II,
    - tiret drugie - w odległości nie mniejszej niż 6 metrów od terenu ulicy Władysława Andersa,
  - zgodnie z rysunkiem planu;
- punkt 3) obsługę komunikacyjną dla terenu **U** z terenów przylegających ulic publicznych, to jest ulicy Księcia Konrada II (1KDL) oraz ulicy Władysława Andersa (2KDL).

**Paragraf 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDL**, ustala się:

- punkt 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej, w szczególności:
  - litera a) istniejąca droga publiczna klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym - ulicy Księcia Konrada II,
  - litera b) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej,
  - litera c) dopuszcza się możliwość lokalizacji ścieżki rowerowej;
- punkt 2) szerokość odcinka drogi w liniach rozgraniczających zmienna, od 10,5 metrów do 17 metrów;

- punkt 3) utrzymanie istniejącej jezdni;
- punkt 4) prowadzenie chodnika po jednej lub po obu stronach jezdni;
- punkt 5) zakaz lokalizacji budynków.

**Paragraf 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2KDL**, ustala się:

- punkt 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej, w szczególności:
  - litera a) istniejąca droga publiczna klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym - ulicy Władysława Andersa,
  - litera b) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej,
  - litera c) dopuszcza się możliwość lokalizacji ścieżki rowerowej;
- punkt 2) szerokość odcinka drogi w liniach rozgraniczających zmienna, od 8,5 metrów do 15 metrów;
- punkt 3) utrzymanie istniejącej jezdni;
- punkt 4) możliwość prowadzenia chodnika;
- punkt 5) zakaz lokalizacji budynków.

**Paragraf 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **KDD**, ustala się:

- punkt 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej, w szczególności:
  - litera a) istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym - ulica Ignacego Mościckiego,
  - litera b) dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej,
  - litera c) dopuszcza się możliwość lokalizacji ścieżki rowerowej;
- punkt 2) szerokość odcinka drogi w liniach rozgraniczających zmienna, od 8 metrów do 10 metrów;
- punkt 3) utrzymanie istniejącej jezdni;
- punkt 4) możliwość prowadzenia chodnika;
- punkt 5) zakaz lokalizacji budynków.

### **Rozdział 3** **Ustalenia końcowe**

**Paragraf 22.** W granicach obszaru objętego planem, będącym przedmiotem niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności p.n. „Płońska” zatwierdzonym uchwałą Nr 75/VIII/95 Rady Miejskiej Ciechanowa z dnia 2 października 1995 roku, opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Ciechanowskiego z dnia 24 listopada 1995 roku numer 22, pozycja 110.

**Paragraf 23.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.

**Paragraf 24.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**Przewodniczący Rady Miasta**

**Krzysztof Leszczyński**