

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA CIECHANÓW**  
**Z DNIA .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr  
ewidencyjny 789/1 z obrębu 10-Śródmieście**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), w związku z uchwałą nr 442/XLVI/2021 Rady Miasta Ciechanów z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewidencyjny 789/1 z obrębu 10-Śródmieście,

stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów zatwierdzonego uchwałą nr 698/LXIX/2023 Rady Miasta Ciechanów z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów,

Rada Miasta Ciechanów uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1.**  
**Zakres ustaleń planu**

**§ 1**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewidencyjny 789/1 z obrębu 10-Śródmieście, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, którą stanowi rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) dane przestrzenne obejmujące:
  - a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego uchwałą w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000, Strefa 7 (EPSG: 2178),
  - b) atrybuty zawierające informacje o uchwale,
  - c) część graficzną uchwały w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją 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.

**§ 2**

1. W planie ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
  - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
  - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
  - 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
  - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego;
  - 10) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
  - 11) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.
2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń nie ustala się:
  - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 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;
  - 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 5) zakazu zabudowy;
  - 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### § 3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 4) wymiarowanie odległości (w metrach);
  - 5) przeznaczenie terenu, w tym symbol przeznaczenia terenu;
  - 6) granica terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej mogącej przekroczyć 500kW wraz ze strefą

ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

7) strefa zieleni o charakterze izolacyjno – krajobrazowym.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

#### § 4

Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie przepisy ogólne zawarte w Dziale I oraz odpowiednie przepisy szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

### Rozdział 2.

#### Wyjaśnienie używanych pojęć

#### § 5

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego budynku od linii rozgraniczającej terenu, z pominięciem balkonów, wykuszy, ryzalitów oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami, zadaszeń i.t.p.) wysuniętych poza obrys budynku do 1,5 m;
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 4) **wysokości 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 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

### Rozdział 3.

#### Przeznaczenie terenów

#### § 6

Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem zgodnie z rysunkiem planu - teren produkcji, oznaczony symbolem **P**.

### Rozdział 4.

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

#### § 7

Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczoną i wymiarowaną na rysunku planu.

#### § 8

W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości, brązu, beżu, żółci, zieleni o niskim nasyceniu barw oraz naturalnej kolorystyki wynikającej ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień, szkło, metal;
- 2) zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;

- 3) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni lub grafitu;
- 4) nakaz, o którym mowa w pkt. 3 nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację oraz dachów płaskich.

#### **§ 9**

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) przepisy dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

#### **§ 10**

Ustala się zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, stwarzających zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi.

#### **§ 11**

1. W odniesieniu do lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ustala się zakaz ich lokalizacji na obszarze objętym planem.
2. W odniesieniu do lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko ustala się zakaz ich lokalizacji na obszarze objętym planem z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego związanych z wykonywaniem zadań samorządu terytorialnego, obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów i urzędzeń, o których mowa w § 29, dopuszczonych do realizacji na wyznaczonym w planie terenie produkcji.

#### **§ 12**

Teren wskazany na rysunku jako strefa zieleni o charakterze izolacyjno – krajobrazowym nakazuje się zagospodarować zielenią o zróżnicowanej strukturze pionowej. Dopuszcza się w jego obrębie realizację dojazdów i dojazdów oraz stanowisk postojowych.

#### **§ 13**

Ustala się ochronę i zachowanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym utrzymanie i realizację zieleni wysokiej wzdłuż północnej, wschodniej i zachodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym.

### **Rozdział 6.**

#### **Tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów**

#### **§ 14**

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

### **Rozdział 7.**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

#### **§ 15**

1. Na terenie produkcji dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 2, lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.
2. Na terenie produkcji zakazuje się wytwarzania i wykorzystywania energii odnawialnej pochodzącej z:
  - 1) wiatru;
  - 2) biomasy pochodzenia innego niż roślinne lub leśne;
  - 3) biogazu pochodzenia innego niż roślinne lub leśne;
  - 4) biogazu rolniczego pochodzenia innego niż roślinne.

### **§ 16**

Dla wymienionych w § 15 urządzeń wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem oddziaływania na środowisko w granicach terenu P.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

#### **§ 17**

1. Powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym z projektowanej drogi publicznej znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem miejscowym - działka nr ewid. 789/2 obręb 0010-Śródmieście (projektowana droga 3KDL zgodnie z Uchwałą Nr 479/XL/2014 Rady Miasta Ciechanów z dnia 26 marca 2014r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Orylska” w Ciechanowie), która łączy się z ul. Augustiańską i ul. Płońską.
2. Dopuszcza się możliwość wydzielania dojazdów i dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu.

#### **§ 18**

1. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych na terenie nieruchomości, na której jest realizowana inwestycja, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami ust. 2 i 3.
2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów osobowych:
  - 1) dla obiektów produkcyjnych – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 10 osób zatrudnionych;
  - 2) dla składów, magazynów – nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 200m<sup>2</sup> powierzchni składowej;
  - 3) dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji.
3. Ustala się konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko, jeśli liczba pozostałych miejsc postojowych na terenie nieruchomości, na której jest realizowana inwestycja jest większa niż 10.
4. Do liczby miejsc do parkowania wlicza się miejsca w garażu.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### **§ 19**

1. Niezbędne sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej mogą być lokalizowane na całym obszarze objętym planem.

2. Powiązanie zlokalizowanych na podstawie § 29 obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z produkcją energii cieplnej, elektrycznej lub ciepłej i elektrycznej, z istniejącą i projektowaną siecią ciepłowniczą i elektroenergetyczną.

#### **§ 20**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój sieci wodociągowej – nie mniejszy niż  $\phi 110$ ;
- 3) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 4) projektowanie sieci wodociągowej w sposób zapewniający wytworzenie się układu pierścieniowego, łączącego istniejące sieci w ul. Augustiańskiej, ul. Płońskiej, ul. Orylskiej.

#### **§ 21**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – przez istniejącą lub projektowaną zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej - nie mniejszy niż  $\phi 63$ ;
- 3) przekrój sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej – nie mniejszy niż  $\phi 200$ .

#### **§ 22**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gospodarki wodami opadowymi ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych – zagospodarowanie we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej;
- 2) przekrój sieci kanalizacji deszczowej – nie mniejszy niż  $\phi 300$ ;
- 3) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne oraz odprowadzane do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;
- 4) obowiązek kształtowania zagospodarowania działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed sływem wód opadowych i roztopowych.

#### **§ 23**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz – poprzez rozbudowę istniejącej sieci gazowej;
- 2) przekrój sieci gazowej – nie mniejszy niż  $\phi 25$ .

#### **§ 24**

W odniesieniu do zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej;
- 2) z miejskiej sieci ciepłowniczej.

#### **§ 25**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej

i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, przy czym ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

#### **§ 26**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej dopuszcza się możliwość realizacji wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej.

#### **§ 27**

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed transportem ich do instalacji przetwarzania odpadów komunalnych;
- 2) prowadzenie gospodarki odpadami przemysłowymi stosownie do przepisów odrębnych.

### **Rozdział 10.**

#### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego**

#### **§ 28**

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 0%.

### **DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

#### **§ 29**

Dla **terenu produkcji**, oznaczonego symbolem **P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) obiekty i urządzenia związane z produkcją energii cieplnej, elektrycznej lub ciepłej i elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej mogącej przekroczyć 500 kW, z uwzględnieniem §15 ust. 2,
  - b) obiekty i urządzenia związane z produkcją energii cieplnej, elektrycznej lub ciepłej i elektrycznej w procesie spalania paliw ciekłych i gazowych;
- 2) określone w pkt 1 przeznaczenie terenu może występować łącznie lub rozdzielnie;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów i elementów towarzyszących, takich jak:
  - a) budynki socjalne i administracyjne,
  - b) budynki garażowe, gospodarcze, gospodarczo-garażowe,
  - c) składy, magazyny,
  - d) dojścia, dojazdy,
  - e) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) zieleń urządzona,
  - g) miejsca do parkowania;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 1,2,
  - b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 60%,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 10%;
  - d) wysokość zabudowy:

- dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych – nie więcej niż 7m,
  - dla pozostałych budynków – nie więcej niż 20m,
  - dla budowli obejmujących urządzenia technologiczne – nie więcej niż 30m,
- e) geometria dachów – dachy o kącie nachylenia połaci do 20°;
- 5) obsługa komunikacyjna dla terenu – bezpośrednia, z terenu planowanej drogi publicznej, znajdującej się poza obszarem planu (działka nr ewid. 789/2 obręb 0010-Śródmieście - projektowana droga 3KDL zgodnie z Uchwałą Nr 479/XL/2014 Rady Miasta Ciechanów z dnia 26 marca 2014r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Orylska” w Ciechanowie).

### **DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE.**

#### **§ 30**

W granicach obszaru objętego planem, będącym przedmiotem niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Orylska” w Ciechanowie, zatwierdzonym uchwałą Nr 479/XL/2014 Rady Miasta Ciechanów z dnia 26 marca 2014r., opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego poz. 6505 z dnia 04.07.2014r.

#### **§ 31**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.

#### **§ 32**

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

Przewodniczący Rady Miasta Ciechanów

**Krzysztof Leszczyński**