

# UCHWAŁA NR .....

## RADY MIASTA CIECHANÓW

### Z DNIA .....

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zagumienna – Powstańców Wielkopolskich” w Ciechanowie.**

Na podstawie artykuł 18 ustęp 2 punkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dziennik Urzędowy z 2021 r. pozycja 1372) oraz na podstawie artykuł 20 ustęp 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dziennik Urzędowy z 2021 r. pozycja 741 z późniejszymi zmianami),

w związku z uchwałą nr 67/V/2019 Rady Miasta Ciechanów z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zagumienna – Powstańców Wielkopolskich” w Ciechanowie,

stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów zatwierdzonego uchwałą nr 309/XXIV/2016 Rady Miasta Ciechanów z dnia 27 października 2016 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**

###### **Paragraf 1**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zagumienna – Powstańców Wielkopolskich” w Ciechanowie, zwany dalej „planem”, składający się z:

- punkt 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- punkt 2) części graficznej, którą stanowi rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- punkt 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- punkt 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;
- punkt 5) dane przestrzenne obejmujące:
  - litera 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),
  - litera b) atrybuty zawierające informacje o uchwale,
  - litera 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.

###### **Paragraf 2**

Plan obejmuje obszar działek nr ewidencyjny: 10-220/3, 10-223, 10-221/11, 10-221/12, 10-221/13, 10-249/2, 10-250/2, 10-929/1, 10-929/2, 10-249/1, 10-250/1, 10-221/4, 10-221/5, 10-

221/6, 10-221/3, 10-987/12, 10-4911/1, 10-987/13, 10-4911/2, 10-987/10, 10-987/14, 10-4304/5, 10-987/15, 10-987/16, 10-987/17, 10-987/18, 10-942/5, 10-942/6, 10-942/7, 10-942/8, 10-942/9, 10-942/10, 10-942/11, 10-942/12, 10-942/13, 10-212/11, 10-942/4, 10-213/11, 10-987/19, 10-213/12, 10-987/20, 10-990/1, 10-989/3, 10-215/11, 10-989/2, 10-200/2, 10-200/4, 10-200/5, 10-215/12, 10-200/6, 10-201/5, 10-201/6, 10-203/7, 10-205/9, 10-207/7, 10-209/7, 10-209/5, 10-361, 10-210/10, 10-208/5, 10-238/6, 10-210/11, 10-238/7, 10-211/13, 10-247/2, 10-211/14, 10-212/22, 10-212/23, 10-213/16, 10-213/17, 10-214/14, 10-203/6, 10-214/15, 10-208/8, 10-215/16, 10-205/10, 10-215/17, 10-205/11, 10-217/20, 10-207/8, 10-217/21, 10-207/9, 10-987/21, 10-987/22, 10-201/1, 10-203/1, 10-992, 10-216, 10-218/7, 10-196/1, 10-196/2, 10-196/3, 10-197/1, 10-238/4, 10-197/2, 10-197/3, 10-198/1, 10-198/2, 10-201/4, 10-205/6, 10-205/7, 10-207/4, 10-207/5, 10-209/4, 10-210/8, 10-211/11, 10-211/12, 10-991, 10-213/14, 10-211/9, 10-213/15, 10-984/1, 10-214/12, 10-985, 10-214/13, 10-986/5, 10-215/14, 10-986/2, 10-215/15, 10-987/4, 10-217/18, 10-986/6, 10-218/11, 10-218/12, 10-220/4, 10-221/9, 10-221/10, 10-942/14, 10-942/15, 10-942/16, 10-987/3, 10-222/3, 10-222/4, 10-225/1, 10-227/1, 10-230/6, 10-231/3, 10-232/3, 10-233/3, 10-234/3, 10-235/3, 10-237/3, 10-238/10, 10-989/4, 10-247/4, 10-989/5, 10-212/16, 10-212/17, 10-212/18, 10-212/19, 10-212/20, 10-212/21, 10-4304/4, 10-209/6, 10-226/4, 10-208/6, 10-226/12, 10-208/7, 10-226/13, 10-226/14, 10-226/15, 10-226/16, 10-226/17, 10-226/18, 10-226/19, 10-226/22, 10-199, 10-200/7, 10-200/8, 10-200/9, 10-203/8, 10-203/9, 10-224/1, 10-229/6, 10-229/7, 10-226/3, 10-227/3, 10-226/6, 10-227/4, 10-226/9, 10-225/3, 10-226/10, 10-225/4, 10-4305/2, 10-226/20, 10-4305/1, 10-226/26, 10-226/27, 10-987/9, 10-226/23, 10-222/6, 10-222/7, 10-987/8, 10-987/23, 10-987/24, 10-986/8, 10-986/9, 10-986/10, 10-228/3, 10-228/4, 10-984/3, 10-226/2, 10-226/24, 10-226/25, 10-218/8, 10-218/9, 10-202/2, 10-198/3, 10-203/4, 10-202/1, 10-4305/3, 10-218/14, 10-218/16, 10-220/6, 10-220/7, 10-218/15, 10-984/5, 10-208/4, 10-210/9, 10-986/4, 10-226/5, 10-212/12, 10-984/9, 10-226/28, 10-984/7, 10-226/29, 10-984/8, 10-986/11, 10-986/12, 10-986/13, 10-217/19 oraz części działek nr ewidencyjny: 10-121/2, 10-4304/6, 10-140, 10-161/3, 10-161/2, 10-124, 10-206, 10-160/5, 10-224/2, 10-228/1, 10-228/2, 10-160/4, 10-127, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

### **Paragraf 3**

Ustęp 1. W planie ustala się:

- punkt 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- punkt 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- punkt 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- punkt 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- punkt 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- punkt 6) 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;
- punkt 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- punkt 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- punkt 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- punkt 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- punkt 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego;

- punkt 12) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
  - punkt 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
- Ustęp 2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń nie ustala się:
- punkt 1) zasad ochrony 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 4**

Ustęp 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- punkt 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- punkt 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- punkt 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- punkt 4) wymiarowanie odległości (w metrach);
- punkt 5) strefa zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym;
- punkt 6) 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:

- punkt 1) granica wpisanego do rejestru zabytków historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia miasta i warstwa kulturowa (wpis do rejestru zabytków pod numerem A-259 z dnia 14.04.1992 r.);
- punkt 2) obiekt znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków;
- punkt 3) strefa pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- punkt 4) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 219 Zbiornik międzymorenowy rzeki Górna Łydynia.

Ustęp 3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

#### **Paragraf 5**

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**

#### **Paragraf 6**

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- punkt 1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- punkt 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- punkt 3) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz urządzenia

- służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- punkt 4) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego o znaczeniu lokalnym;
- punkt 5) **usługach biurowych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone przy pomocy sprzętu biurowo-komputerowego, w szczególności: księgowo, prawne, ubezpieczeniowe, doradcze, marketingowe, reklamowe;
- punkt 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- punkt 7) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- punkt 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do: linii rozgraniczających, granic działki, obiektów terenowych - od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, podjazdów, pochylni dla niepełnosprawnych, okapów, otwartych ganków i zadaszeń, oraz balkonów – o głębokości do 1,5 m;
- punkt 9) **kalenicy** – należy przez to rozumieć górną krawędź dachu, czyli przełamanie spadków połaci dachowych;
- punkt 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- punkt 11) **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

##### Paragraf 7

Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone na rysunku planu.

##### Paragraf 8

Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem zgodnie z rysunkiem planu:

- punkt 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczony symbolem **MNU**;
- punkt 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony symbolem **MW**;
- punkt 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej - oznaczony symbolem **MWU**;
- punkt 4) teren zabudowy usługowej – oznaczony symbolem **U**;
- punkt 5) teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych – oznaczony symbolem **UP**;
- punkt 6) teren parkingu publicznego – oznaczony symbolem **KP**;
- punkt 7) teren drogi publicznej klasy głównej – oznaczony symbolem **KDG**;
- punkt 8) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony symbolem **KDZ**;
- punkt 9) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony symbolem **KDL**;
- punkt 10) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczony symbolem **KDD**;
- punkt 11) teren drogi wewnętrznej – oznaczony symbolem **KDW**.

## **Rozdział 4.**

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

#### **Paragraf 9**

Ustęp 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.

Ustęp 2. W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:

punkt 1) jest on zlokalizowany w liniach rozgraniczających terenu przewidzianego do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;

punkt 2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

#### **Paragraf 10**

Ustęp 1. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 500 m<sup>2</sup> w granicach terenów: MNU1, MNU2, MNU3, MWU2.

Ustęp 2. Na pozostałych terenach, nie wymienionych w ust. 1, zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>.

#### **Paragraf 11**

Ustęp 1. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

Ustęp 2. Przepisów ustęp 1 nie stosuje się w przypadku:

punkt 1) wydzielenia działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;

punkt 2) wydzielenia działki przeznaczonej pod drogę, dojścia i dojazdu;

punkt 3) wydzielenia działki przeznaczonej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w przepisach szczegółowych planu.

Ustęp 3. Ustala się możliwość wydzielania dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 6 m.

#### **Paragraf 12**

W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

punkt 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości, brązu i beżu o niskim nasyceniu barw oraz naturalnej kolorystyki wynikającej ze stosowania w elewacji materiałów takich jak między innymi drewno, cegła, kamień, szkło, blacha;

punkt 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach brązu, czerwieni i grafitu;

punkt 3) nakaz, o którym mowa w punkcie 2 nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację.

#### **Paragraf 13**

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

punkt 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem punktu 2;

punkt 2) przepisy dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczą obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 5.**

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

#### **Paragraf 14**

W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że:

- punkt 1) tereny MNU należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- punkt 2) tereny MW i MWU należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- punkt 3) teren UP należy traktować jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

#### **Paragraf 15**

Na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg KDG1, KDZ1, KDL1, w miejscach, gdzie będzie to możliwe ze względu na bezpieczeństwo organizacji ruchu, dopuszcza się wprowadzenie szpalerów drzew – linii nasadzeń.

#### **Paragraf 16**

Tereny wskazane na rysunku planu jako zieleń o charakterze izolacyjno-krajobrazowym należy zagospodarować zielenią stanowiącą zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki. Dopuszcza się w ich obrębie realizację urządzonych terenów rekreacyjnych, dojść i dojazdów, stanowisk postojowych.

#### **Paragraf 17**

W odniesieniu do lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na obszarze objętym planem z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego związanych z wykonywaniem zadań własnych samorządu terytorialnego, obiektów infrastruktury technicznej (w tym infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej), dróg, zabudowy mieszkaniowej, parkingów samochodowych, zespołów parkingów.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

#### **Paragraf 18**

Ustęp 1. W obszarze objętym planem ochronie poprzez wpis do rejestru zabytków podlega historyczne założenie urbanistyczne śródmieścia miasta i warstwa kulturowa (wpis do rejestru zabytków pod numerem A-259 z dnia 14.04.1992 r.), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

Ustęp 2. Zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań na obszarze, o którym mowa w ust. 1 odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

#### **Paragraf 19**

W obszarze objętym planem wskazuje się dom drewniany z ok. 1939 r., ul. Zagumienna 7, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Ciechanów (karta numer 357), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

## **Rozdział 7.**

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

#### **Paragraf 20**

Ustęp 1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska.

Ustęp 2. Część obszaru objętego planem położona jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 219 Zbiornik międzymorenowy rzeki Górna Łydynia, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

Ustęp 3. W obszarach, o których mowa w ustęp 1 i ustęp 2 nakazuje się:

- punkt 1) prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych;
- punkt 2) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

#### **Paragraf 21**

Ustęp 1. Ustala się:

- punkt 1) minimalną powierzchnię działki oraz minimalną szerokość frontu działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- punkt 2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70 stopni do 110 stopni.

Ustęp 2. Na obszarze objętym planem nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości na zasadach określonych w artykułe 22 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 9.**

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

#### **Paragraf 22**

Ustęp 1. Nakaz uwzględniania w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV oraz ich stref ochronnych o szerokości 7,5 m od osi linii, oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu.

Ustęp 2. Strefy ochronne, o których mowa w ustęp 1 obowiązują do czasu przebudowy linii napowietrznej na kablową.

## **Rozdział 10.**

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

#### **Paragraf 23**

Ustęp 1. Powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym - z istniejących i projektowanych dróg znajdujących się w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

Ustęp 2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDG, KDZ, KDL i KDD** oraz układ dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW**.

Ustęp 3. Dopuszcza się możliwość wydzielania dojazdów i dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu, zgodnie z Paragraf 11 ustęp 2-3 oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Ustęp 4. Dla dojazdu nieprzelotowego ustala się nakaz realizacji placu manewrowego o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

Ustęp 5. Ustala się zagospodarowanie terenów komunikacji w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

Ustęp 6. Ustala się możliwość lokalizowania na terenach dróg:

- punkt 1) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- punkt 2) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, w szczególności: zatok autobusowych i postojowych, wiat przystankowych, miejsc do parkowania, dróg rowerowych, zieleni przyulicznej, urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej.

#### **Paragraf 24**

Ustęp 1. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych na terenie nieruchomości, na której jest realizowana inwestycja, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami ustęp 2.

Ustęp 2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- punkt 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1,4 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- punkt 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się możliwość lokalizowania miejsc do parkowania w garażach i na podjazdach do garaży;
- punkt 3) dla usług handlu nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- punkt 4) dla usług gastronomii – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych;
- punkt 5) dla usług rzemiosła, biurowych i administracyjnych, obiektów usług zdrowia – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- punkt 6) dla usług oświaty i wychowania – nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na 1 pomieszczenie do nauki;
- punkt 7) dla usług innych niż wymienione w punkt 3-6 – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- punkt 8) nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku lokalizowania obiektów, o których mowa w punkt 6;
- punkt 9) w obrębie terenów dróg lokalnych (KDL), dojazdowych (KDD) oraz wewnętrznych (KDW) dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych zatok parkingowych, w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego;
- punkt 10) dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji.

## **Rozdział 11.**

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

#### **Paragraf 25**

Ustęp 1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności dróg publicznych.

Ustęp 2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, 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, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.

Ustęp 3. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

#### **Paragraf 26**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:

- punkt 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- punkt 2) przekrój sieci wodociągowej (bez przyłączy) – nie mniejszy niż średnica 160;
- punkt 3) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;



- punkt 4) projektowanie sieci wodociągowej w sposób zapewniający wytworzenie się układu pierścieniowego, łączącego istniejące sieci w ul. Powstańców Wielkopolskich, ul. Pułtuskiej, ul. Senator Janiny Fetlińskiej, ul. Zagumiennej, ul. Ukośnej.

### **Paragraf 27**

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

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

### **Paragraf 28**

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

- punkt 1) odprowadzanie wód opadowych z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów dróg – do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- punkt 2) przekrój sieci kanalizacji deszczowej – nie mniejszy niż średnica 300;
- punkt 3) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- punkt 4) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, 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;
- punkt 5) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.

### **Paragraf 29**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa ustala się:

- punkt 1) zaopatrzenie w gaz – poprzez rozbudowę istniejącej sieci gazowej;
- punkt 2) przekrój sieci gazowej – nie mniejszy niż średnica 32.

### **Paragraf 30**

W odniesieniu do zaopatrzenia w ciepło ustala się:

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

### **Paragraf 31**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

- punkt 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;
- punkt 2) możliwość przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe;
- punkt 3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych z zastrzeżeniem punkt 4;
- punkt 4) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

### **Paragraf 32**

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej na terenie UP1 z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

### **Paragraf 33**

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- punkt 1) 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 2) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych.

## **Rozdział 12.**

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

#### **Paragraf 34**

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 20%.

## **DZIAŁ II.**

### **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

#### **Paragraf 35**

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych symbolami **MNU1**, **MNU2**, **MNU3** ustala się:

- punkt 1) przeznaczenie terenu:
  - litera a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej,
  - litera b) zabudowa usługowa lub mieszkaniowo-usługowa;
- punkt 2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację:
  - litera a) dojazdów, dojazdów,
  - litera b) jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego lub jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej, z zastrzeżeniem litera c,
  - litera c) zapisy zawarte w litera b nie dotyczą działek budowlanych, na których będzie realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie szeregowej,
  - litera d) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,
  - litera e) niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - litera f) zieleni urządzonej,
  - litera g) miejsc do parkowania;
- punkt 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - litera a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,8,
  - litera b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 35%,
  - litera c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 25%,
  - litera d) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

- tiret pierwszy - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – nie mniej niż 600m kwadratowych,
- tiret drugie - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 300m kwadratowych,
- tiret trzecie - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej – nie mniej niż 250m kwadratowych,
- tiret czwarte - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – nie mniej niż 700m kwadratowych,
- tiret piąte - dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 300m kwadratowych,
- litera e) wysokość zabudowy:
  - tiret pierwszy - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych – nie więcej niż 12m,
  - tiret drugie - dla budynków usługowych – nie więcej niż 10m,
  - tiret trzecie - dla budynków gospodarczych i garażowych – nie więcej niż 5m,
- litera f) geometria dachów:
  - tiret pierwszy - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej – dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci do 45 stopni,
  - tiret drugie - dla budynków gospodarczych i garażowych – dachy o kącie nachylenia do 45 stopni, układu kalenic nie ustala się,
- litera g) na działkach budowlanych o szerokości frontu działki mniejszej niż 20m dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy usługowej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
- litera h) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- punkt 4) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - litera a) minimalna powierzchnia działki:
    - tiret pierwszy - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 600m kwadratowych,
    - tiret drugie - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – 300m kwadratowych,
    - tiret trzecie - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej – nie mniej niż 250m kwadratowych,
    - tiret czwarte - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 700m kwadratowych,
    - tiret piąte - dla zabudowy usługowej – 300m kwadratowych,
  - litera b) minimalna szerokość frontu działki:
    - tiret pierwszy - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej – 15m,
    - tiret drugie - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – 12m,
    - tiret trzecie - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej – 8m;
- punkt 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - litera a) dla terenu MNU1 – z terenu dróg oznaczonych symbolami KDD1, KDD2,
  - litera b) dla terenu MNU2 – z terenu dróg oznaczonych symbolami KDD1, KDD2, KDD3,
  - litera c) dla terenu MNU3 – z terenu dróg oznaczonych symbolami KDD2, KDD3, KDD5.

## Paragraf 36

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami **MW1, MW2, MW3, MW4, MW5, MW6** ustala się:

- punkt 1) przeznaczenie terenu:
  - litera a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - litera b) usługi możliwe do zlokalizowania w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - litera c) w przypadku zlokalizowania usług w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego ustala się możliwość zlokalizowania usług w drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w szczególności usług biurowych,
  - litera d) usługi biurowe możliwe do zlokalizowania powyżej parteru budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- punkt 2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację:
  - litera a) wielopoziomowych garaży,
  - litera b) dojść, dojazdów,
  - litera c) niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - litera d) miejsc do parkowania,
  - litera e) zieleni urządzonej i innych rodzajów zieleni,
  - litera f) placów zabaw;
- punkt 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- punkt 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - litera a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 1,9,
  - litera b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 25%,
  - litera c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 25%,
  - litera d) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - tiret pierwszy - dla terenu MW1 - nie mniej niż 1600m kwadratowych,
    - tiret drugie - dla terenów MW2, MW3, MW4, MW5 – nie mniej niż 2000m kwadratowych,
    - tiret trzecie - dla terenu MW6 – nie mniej niż 3000m kwadratowych,
  - litera e) wysokość zabudowy:
    - tiret pierwszy - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie MW1 – nie więcej niż 16m,
    - tiret drugie - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenach MW2, MW3, MW4, MW5, MW6 – nie więcej niż 18m,
    - tiret trzecie - dla wielopoziomowych garaży – nie więcej niż 15m,
  - litera f) geometria dachów:
    - tiret pierwszy - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie MW1 - dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45 stopni, układu kalenic nie ustala się,
    - tiret drugie - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach MW2, MW3, MW4, MW5, MW6 – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do od 20 stopni do 45 stopni, układu kalenic nie ustala się,
    - tiret trzecie - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się dachy mansardowe o nachyleniu dolnej połaci do 80 stopni, dla połaci górnej kąt nachylenia ustala się od 12 stopni do 30 stopni,
    - tiret czwarte - dla wielopoziomowych garaży – dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30 stopni, układu kalenic nie ustala się;
- punkt 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - litera a) minimalna powierzchnia działki:
    - tiret pierwszy - dla terenu MW1 - 1600m kwadratowych,

- tiret drugie - dla terenów MW2, MW3, MW4, MW5 – 2000m kwadratowych,
- tiret trzecie - dla terenu MW6 – 3000m kwadratowych,
- litera b) minimalna szerokość frontu działki:
  - tiret pierwszy - dla terenów MW1, MW2 – 20 m,
  - tiret drugie - dla terenów MW3, MW4, MW5, MW6 – 30m;
- punkt 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - litera a) dla terenu MW1 – z terenu dróg oznaczonych symbolami KDL1, KDW1,
  - litera b) dla terenu MW2 – z terenu dróg oznaczonych symbolami KDL1, KDD4,
  - litera c) dla terenu MW3 – z terenu drogi oznaczonej symbolem KDD4, przy czym do czasu realizacji drogi KDD4 ustala się obsługę komunikacyjną dla inwestycji zlokalizowanej na działkach o nr ewidencyjnej 210/9, 211/12, 211/9, 212/11, 212/18, 212/21, 213/15, 213/11, 213/11, 213/12, 214/16, 215/11, 215/12, 215/15, 990/1, 989/3, 214/17, 989/2 (obręb 10 – Śródmieście) poprzez istniejący zjazd z terenu drogi oznaczonej symbolem KDZ1 (na terenie działek o nr ewidencyjnym 212/20, 213/14, 214/12, obręb 10 – Śródmieście), bez możliwości realizacji dodatkowego bezpośredniego dostępu do drogi KDZ1,
  - litera d) dla terenu MW4 – z terenu dróg oznaczonych symbolami KDL1, KDD4, KDW2,
  - litera e) dla terenu MW5 – z terenu dróg oznaczonych symbolami KDL2, KDD4, KDW2,
  - litera f) dla terenu MW6 – z terenu dróg oznaczonych symbolami KDL2, KDD6, przy czym do czasu realizacji drogi oznaczonej symbolem KDD6 ustala się obsługę komunikacyjną dla inwestycji zlokalizowanej na działkach o nr ewidencyjnym 237/3, 238/6, 247/4 (obręb 10-Śródmieście) na dotychczasowych zasadach – poprzez istniejący zjazd z terenu drogi krajowej oznaczonej symbolem KDG1 i przejazd przez teren oznaczony symbolem U3 (teren działek o nr ewidencyjnym 929/1 i 929/2, obręb 10-Śródmieście), bez możliwości realizacji dodatkowego dostępu do tej drogi.

### **Paragraf 37**

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **MWU1, MWU2, MWU3, MWU4** ustala się:

- punkt 1) przeznaczenie terenu:
  - litera a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, lub
  - litera b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, lub
  - litera c) samodzielna zabudowa usługowa możliwa do zrealizowania na terenach MWU1, MWU2, MWU4,
  - litera d) usługi w zabudowie mieszkaniowo-usługowej możliwe do zrealizowania jako:
    - tiret pierwszy - budynki zblokowane z budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
    - tiret drugie - zlokalizowane w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
    - tiret trzecie - usługi biurowe możliwe do zlokalizowania również w lokalach powyżej parteru budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
  - litera e) usługi w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej możliwe do zrealizowania jako:
    - tiret pierwszy - zlokalizowane w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
    - tiret drugie - usługi biurowe możliwe do zlokalizowania również w lokalach powyżej parteru budynku mieszkalnego wielorodzinnego;

- punkt 2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację:
- litera a) dojeżdż, dojazdów,
  - litera b) niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - litera c) miejsc do parkowania,
  - litera d) zieleni urządzonej i innych rodzajów zieleni,
  - litera e) placów zabaw,
  - litera f) remontu i przebudowy istniejącego zespołu boksów garażowych na terenie MWU4;
- punkt 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- punkt 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- litera a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 1,9,
  - litera b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 25%,
  - litera c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 25%,
  - litera d) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - dla terenu MWU1 – nie mniej niż 1600m kwadratowych,
    - dla terenów MWU2, MWU3, MWU4 – nie mniej niż 3000m kwadratowych,
  - litera e) wysokość zabudowy:
    - tiret pierwszy - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalno-usługowych na terenie MWU1 – nie więcej niż 16m,
    - tiret drugie - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalno-usługowych na terenie MWU2 – nie więcej niż 12m,
    - tiret trzecie - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalno-usługowych na terenie MWU3, MWU4 – nie więcej niż 18m,
    - tiret czwarte - dla budynków usługowych – nie więcej niż 12m,
  - litera f) geometria dachów
    - tiret pierwszy - dla zabudowy na terenie MWU1, MWU2 oraz zabudowy usługowej na terenie MWU4 – dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45 stopni, układu kalenic nie ustala się,
    - tiret drugie - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej na terenach MWU3, MWU4 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45 stopni, układu kalenic nie ustala się,
    - tiret trzecie - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się dachy mansardowe o nachyleniu dolnej połaci do 80 stopni, dla połaci górnej kąt nachylenia ustala się od 20 stopni do 30 stopni;
- punkt 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- litera a) minimalna powierzchnia działki:
    - tiret pierwszy - dla terenu MWU1 – 1600m kwadratowych,
    - tiret drugie - dla terenów MWU2, MWU3, MWU4 – 2000m kwadratowych,
  - litera b) minimalna szerokość frontu działki:
    - tiret pierwszy - dla terenu MWU1 – 20m,
    - tiret drugie - dla terenu MWU2 – 50m,
    - tiret trzecie - dla terenu MWU3 – 35m,
    - tiret czwarte - dla terenu MWU4 – 30m;
- punkt 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
- litera a) dla terenu MWU1 – z terenu dróg oznaczonych symbolami KDL1, KDW1,
  - litera b) dla terenu MWU2 – z terenu dróg oznaczonych symbolami KDD3, KDD5,

litera c) dla terenu MWU3 – z terenu dróg oznaczonych symbolami KDL1, KDL2, KDW2,

litera d) dla terenu MWU4 – z terenu dróg KDL2, KDD4.

### **Paragraf 38**

Dla **terenu zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych** oznaczonego symbolem **UP1** ustala się:

- punkt 1) przeznaczenie terenu:
  - litera a) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych,
  - litera b) zabudowa usługowa związana z funkcjonowaniem usług publicznych;
- punkt 2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację:
  - litera a) wolno stojących budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych,
  - litera b) terenów zieleni urządzonej,
  - litera c) boisk sportowych,
  - litera d) placów zabaw,
  - litera e) dojeżdż, dojazdów,
  - litera f) niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - litera g) miejsc do parkowania;
- punkt 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - litera a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,7,
  - litera b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 40%,
  - litera c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 20%,
  - litera d) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 10 000 m kwadratowych,
  - litera e) wysokość zabudowy:
    - tiret pierwszy - dla budynków usługowych z zakresu usług publicznych oraz związanych z funkcjonowaniem usług publicznych – nie więcej niż 16m,
    - tiret drugie - dla budynków gospodarczych i garażowych – nie więcej niż 5 m,
  - litera f) geometria dachów - dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45 stopni, układu kalenic nie ustala się;
- punkt 4) zasady scalania i podziału nieruchomości:
  - litera a) minimalna powierzchnia działki – 10 000 m kwadratowych,
  - litera b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m;
- punkt 5) zasady obsługi komunikacyjnej - z terenu dróg oznaczonych symbolami KDL1, KDL2, KDD6; dopuszcza się obsługę komunikacyjną na dotychczasowych zasadach – poprzez istniejący zjazd z terenu drogi krajowej oznaczonej symbolem KDG1, bez możliwości realizacji dodatkowego bezpośredniego dostępu do tej drogi.

### **Paragraf 39**

Dla **terenów usług** oznaczonych symbolami **U1, U2** ustala się:

- punkt 1) przeznaczenie terenu – usługi nieuciążliwe;
- punkt 2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację:
  - litera a) wolno stojących budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych,
  - litera b) terenów zieleni urządzonej,
  - litera c) dojeżdż, dojazdów,
  - litera d) niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - litera e) miejsc do parkowania;

- punkt 3) dla terenu U2 dopuszcza się remont i przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz jej adaptację na cele mieszkaniowo-usługowe lub usługowe;
- punkt 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- litera a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,5,
  - litera b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 40%,
  - litera c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 20%;
  - litera d) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 400m<sup>2</sup>,
  - litera e) wysokość zabudowy:
    - tiret pierwszy - dla budynków usługowych na terenie U1 – nie więcej niż 8m,
    - tiret drugie - dla budynków usługowych na terenie U2 – nie więcej niż 10m,
    - tiret trzecie - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych -nie więcej niż 5 m,
  - litera f) geometria dachów - dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45 stopni, układu kalenic nie ustala się;
- punkt 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- litera a) minimalna powierzchnia działki – 400m kwadratowych,
  - litera b) minimalna szerokość frontu działki:
    - tiret pierwszy - dla terenu U1 – 20m,
    - tiret drugie - dla terenu U2 – 15m;
- punkt 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
- litera a) dla terenu U1 – z terenu drogi oznaczonej symbolem KDW2,
  - litera b) dla terenu U2 – z terenu drogi KDG1 (poprzez istniejące zjazdy z terenu drogi krajowej oznaczonej symbolem KDG1, bez możliwości realizacji dodatkowego bezpośredniego dostępu do tej drogi), KDD6.

#### **Paragraf 40** d

Dla **terenu parkingu publicznego** oznaczonego symbolem **KP1** ustala się:

- punkt 1) przeznaczenie terenu – realizacja stanowisk postojowych;
- punkt 2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację:
- litera a) dojeżdż, dojazdów,
  - litera b) niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - litera c) niezbędnych obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem parkingu,
  - litera d) zieleni urządzonej;
- punkt 3) zakaz lokalizowania budynków;
- punkt 4) zasady obsługi komunikacyjnej – z terenu dróg oznaczonych symbolami KDL2, KDD4.

#### **Paragraf 41**

Ustęp 1. Dla **terenów dróg publicznych** ustala się:

- punkt 1) dla drogi oznaczonej symbolem **KDG1** ustala się:
- litera a) klasa drogi – główna,
  - litera b) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna – od 21,5m do 31,8m, zgodnie z rysunkiem planu;
- punkt 2) dla drogi oznaczonej symbolem **KDZ1** ustala się:
- litera a) klasa drogi – zbiorcza,
  - litera b) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu 43m, zgodnie z rysunkiem planu,



- litera c) możliwość lokalizowania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń ochrony akustycznej – ekranów akustycznych - w formie, kształcie i kolorystyce umożliwiającej „zasymilowanie” się ich z otoczeniem;
- punkt 3) dla drogi oznaczonej symbolem **KDL1** ustala się:
- litera a) klasę drogi – lokalna,
  - litera b) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna – od 17m do 52,1m, zgodnie z rysunkiem planu;
- punkt 4) dla drogi oznaczonej symbolem **KDL2** ustala się:
- litera a) klasę drogi – lokalna,
  - litera b) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna – od 15,8m do 21m, zgodnie z rysunkiem planu;
- punkt 5) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD1** ustala się:
- litera a) klasę drogi – dojazdowa,
  - litera b) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna – od 8m do 10,4m, zgodnie z rysunkiem planu;
- punkt 6) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD2** ustala się:
- litera a) klasę drogi – dojazdowa,
  - litera b) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu 8m, zgodnie z rysunkiem planu;
- punkt 7) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD3** ustala się:
- litera a) klasę drogi – dojazdowa,
  - litera b) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna – od 6,5m do 10m, zgodnie z rysunkiem planu;
- punkt 8) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD4** ustala się:
- litera a) klasę drogi – dojazdowa,
  - litera b) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna – od 10m do 12m, zgodnie z rysunkiem planu;
- punkt 9) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD5** ustala się:
- litera a) klasę drogi – dojazdowa,
  - litera b) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienna – od 5m do 15,2m, zgodnie z rysunkiem planu;
- punkt 10) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD6** ustala się:
- litera a) klasę drogi – dojazdowa,
  - litera b) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu 10m, z poszerzeniem do 33,8m na plac do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu.

Ustęp 2. Określone w ustępie 1 punkt 1-10 szerokości pasa terenu przeznaczonego pod drogę nie uwzględniają narożnych poszerzeń przy skrzyżowaniach, których wymiary określa się zgodnie z rysunkiem planu.

Ustęp 3. Na terenach dróg publicznych ustala się zakaz lokalizowania budynków.

#### **Paragraf 42**

Ustęp 1. Dla terenów **dróg wewnętrznych** ustala się:

- punkt 1) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW1** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu 10m, z poszerzeniem do 20m na plac do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- punkt 2) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW2** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienną - od 6m do 9,8m, zgodnie z rysunkiem planu.

Ustęp 2. Określone w ustępie 1 punkt 1-2 szerokości pasa terenu przeznaczonego pod drogę nie uwzględniają narożnych poszerzeń przy skrzyżowaniach, których wymiary określa się zgodnie z rysunkiem planu.

Ustęp 3. Na terenach dróg wewnętrznych ustala się zakaz lokalizowania budynków.

### **DZIAŁ III.**

#### **PRZEPISY KOŃCOWE.**

##### **Paragraf 43**

Na terenie objętym niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Powstańców Wielkopolskich” w Ciechanowie, zatwierdzony uchwałą Nr 347/XXXVII/2009 Rady Miasta Ciechanów z dnia 27 sierpnia 2009 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 145, poz. 4431 z dnia 19.09.2009 r.

##### **Paragraf 44**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.

##### **Paragraf 45**

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

Przewodniczący Rady Miasta Ciechanów

**Krzysztof Leszczyński**