



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 30 grudnia 2021 r.

Poz. 12548

### UCHWAŁA NR 439/XLVI/2021 RADY MIASTA CIECHANÓW

z dnia 25 listopada 2021 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Andersa” w Ciechanowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 167/XIV/2019 Rady Miasta Ciechanów z dnia 28 listopada 2019 r. 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 r.),

#### **Rada Miasta Ciechanów uchwała, co następuje:**

##### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

§ 1.1. Uchwała 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.

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

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięć dotyczących sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) dane przestrzenne, obejmujące:
  - 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),
  - b) atrybuty zawierające informacje o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Andersa” w Ciechanowie,

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.

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

1. **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.);

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

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

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;

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 m;

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 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 3. Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) 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;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy;
- 11) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 4. 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) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

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

2. Oznaczenie graficzne strefy oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia, odzwierciedla ustalenia przepisów odrębnych.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

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

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

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

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

§ 8. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

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

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

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

- 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 m od osi linii, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) strefy ochronne, o których mowa w ust. 1 obowiązują do czasu przebudowy linii napowietrznej na kablową.

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

- 1) dla obiektów usług handlu, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 stanowiska postojowe, dla obiektu o powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>,
  - b) 3 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży dla obiektu o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m<sup>2</sup>;
- 2) dla obiektów usług gastronomii, w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych;
- 3) dla obiektów usług biurowych i administracji, w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) dla obiektów usług rzemiosła, usług zdrowia i opieki społecznej, w ilości nie mniejszej niż 3 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- 5) dla budynków mieszkalnych:
  - 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,
  - 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

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

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.

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

- 1) możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, które nie będą stanowić zagrożenia dla bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności dróg publicznych;
- 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;
- 3) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem;
- 4) budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu, z możliwością jego modernizacji, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;

- 5) 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 ul. Ks. Konrada II, ul. Władysława Andersa i ul. Ignacego Mościckiego. Przekrój sieci wodociągowej ustala się na nie mniejszy niż  $\varnothing 90$ ;
- 6) 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 min.  $\varnothing 63$ ,
  - b) przekrój sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej ma wynosić min.  $\varnothing 200$ ;
- 7) odprowadzenie wód opadowych - wody opadowe z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów ulic należy odprowadzić do istniejącego miejskiego systemu kanalizacji deszczowej o średnicy min.  $\varnothing 300$ , lub zagospodarować we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 8) 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;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie ulic poprzez elektroenergetyczną sieć kablową i/lub z odnawialnych źródeł energii stanowiących mikroinstalacje fotowoltaiczne;
- 10) zaopatrzenie w gaz ziemny poprzez rozbudowę istniejącej sieci gazowej, przy czym typowa średnica gazociągu średniego ciśnienia ma wynosić min.  $\varnothing 32$ ;
- 11) zaopatrzenie w ciepło systemowe z miejskiej sieci ciepłowniczej, a także z indywidualnych proekologicznych źródeł ciepła;
- 12) zabezpieczenie włącza telekomunikacyjne z sieci administrowanych przez różnych operatorów - poprzez istniejące i planowane sieci, realizowane:
  - a) jako kablowe podziemne,
  - b) w technologii bezprzewodowej.

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

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

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe**

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w szczególności:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
  - b) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: parkingi, dojazdy, dojścia, mała architektura, zieleń urządzona oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizowania budynków gospodarczych i garaży wolnostojących;
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego tereny należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby

miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów:

- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,30,
- b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 500 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 350 m<sup>2</sup>,
- c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
- d) minimalna intensywność zabudowy: 0,3,
- e) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
- f) geometria dachów: dachy strome o nachyleniu połaci pod kątem od 25° do 40°,
- g) maksymalna wysokość zabudowy:
  - 12 m dla masztów i słupów,
  - 12 m dla budynków mieszkalnych,
- h) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z §11 uchwały,
- i) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:
  - w odległości nie mniejszej niż 5 m od terenu ulicy Ignacego Mościckiego,
  - w odległości nie mniejszej niż 6 m od terenu ulicy Władysława Andersa,

zgodnie z rysunkiem planu;

- 5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
  - a) ustala się możliwość wydzielania nowych działek pod zabudowę, jedynie z dostępem do dróg publicznych, przy zachowaniu następujących parametrów nowopowstałych działek:
    - minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 500 m<sup>2</sup>,
    - minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 350 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki: 12 m,
    - kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego, w zakresie: 65°-115°,
  - b) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 6) obsługę komunikacyjną dla terenu **1MN** z terenów przylegających ulic publicznych, t.j. ulicy Władysława Andersa (2KDL) oraz ulicy Ignacego Mościckiego (KDD).

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w szczególności:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej,
  - b) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: parkingi, dojazdy, dojścia, mała architektura, zieleni urządzona oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizowania budynków gospodarczych i garaży wolnostojących;
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego tereny należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;

- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów:
- a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,25,
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4,
  - d) minimalna intensywność zabudowy: 0,15,
  - e) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
  - f) geometria dachów: dachy strome o nachyleniu połaci pod kątem od 25° do 40°,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 12 m dla masztów i słupów,
    - 9 m dla budynków mieszkalnych,
  - h) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z § 11 uchwały,
  - i) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:
    - w odległości nie mniejszej niż 6 m od terenu ulicy Ks. Konrada II,
    - w odległości nie mniejszej niż 6 m od terenu ulicy Władysława Andersa,
    - w odległości nie mniejszej niż 6 m od terenu ulicy Ignacego Mościckiego,
    - zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) ustala się możliwość wydzielania nowych działek pod zabudowę, jedynie z dostępem do dróg publicznych, przy zachowaniu następujących parametrów nowopowstałych działek:
    - minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 600 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki: 16 m,
    - kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego, w zakresie: 80°-100°,
  - b) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 6) obsługę komunikacyjną dla terenu **2MN** z terenu przylegającej ulicy publicznej, t.j. ulicy Ignacego Mościckiego (KDD).
- § 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U**, ustala się:
- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej, w szczególności:
    - a) usługi publiczne i usługi komercyjne, w tym obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 500 m<sup>2</sup>,
    - b) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: parkingi, dojazdy, chodniki, zieleni urządzona, obiekty małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 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:

- a) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy: 0,8,
  - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,15,
  - d) co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
  - e) geometrię dachów: dachy strome o nachyleniu połaci pod kątem od 25° do 40°,
  - f) maksymalną wysokość zabudowy:
    - 12 m dla masztów i słupów,
    - 9 m dla budynków usługowych,
  - g) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z §11 uchwały,
  - h) nakaz lokalizowania budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:
    - w odległości nie mniejszej niż 6 m od terenu ulicy Ks. Konrada II,
    - w odległości nie mniejszej niż 6 m od terenu ulicy Władysława Andersa,zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługę komunikacyjną dla terenu U z terenów przylegających ulic publicznych, t.j. ulicy Księcia Konrada II (1KDL) oraz ulicy Władysława Andersa (2KDL).

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

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej, w szczególności:
  - a) istniejąca droga publiczna klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym - ul. Księcia Konrada II,
  - b) dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) szerokość odcinka drogi w liniach rozgraniczających zmienna, od 10,5 m do 17 m;
- 3) utrzymanie istniejącej jezdni;
- 4) możliwość lokalizacji ścieżki rowerowej;
- 5) prowadzenie chodnika po jednej lub po obu stronach jezdni;
- 6) zakaz lokalizacji budynków.

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

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

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

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej, w szczególności:
  - a) istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym - ul. Ignacego Mościckiego,

- b) dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) szerokość odcinka drogi w liniach rozgraniczających zmienna, od 8 m do 10 m;
- 3) utrzymanie istniejącej jezdni;
- 4) możliwość lokalizacji ścieżki rowerowej;
- 5) możliwość prowadzenia chodnika;
- 6) zakaz lokalizacji budynków.

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

§ 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 r., opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Ciechanowskiego z dnia 24 listopada 1995 r. Nr 22, poz. 110.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.

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

Przewodniczący Rady Miasta Ciechanów

**Krzysztof Leszczyński**

# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Andersa" w Ciechanowie

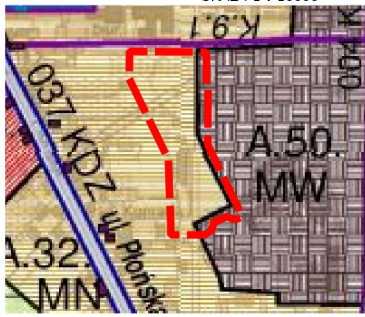
Załącznik nr 1 do uchwały nr 439/XLVI/2021  
Rady Miasta Ciechanów z dnia 25 listopada 2021 r.

## RYSUNEK PLANU



SKALA 1 : 1000

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
SKALA 1 : 10000



- MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MW zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- granica obszaru planu

### OZNACZENIA:

#### USTALENIA PLANU:

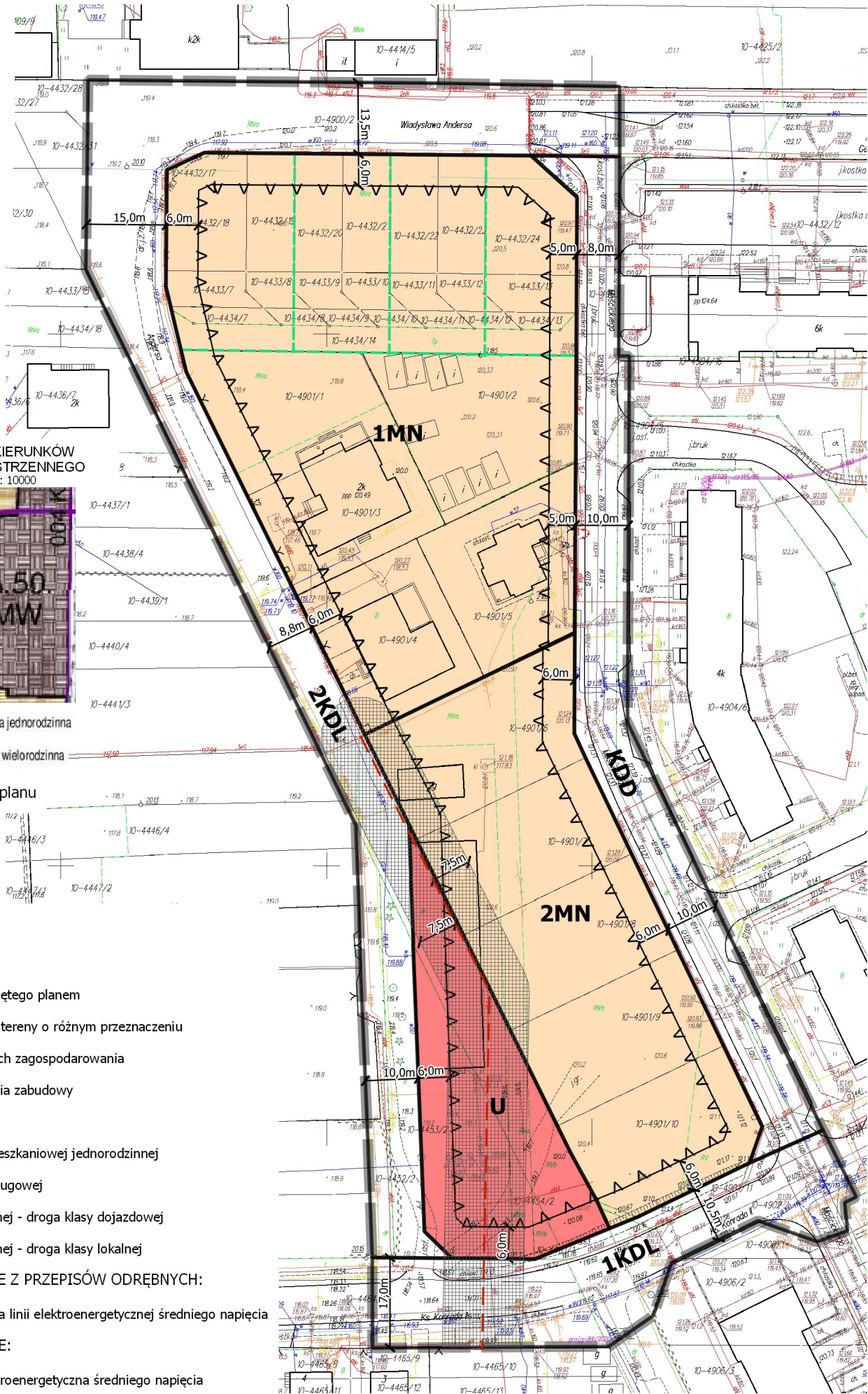
- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- wymiarowanie
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren zabudowy usługowej
- teren drogi publicznej - droga klasy dojazdowej
- teren drogi publicznej - droga klasy lokalnej

#### OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:

- strefa oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia

#### ELEMENTY INFORMACYJNE:

- istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia
- linie proponowanego podziału na działki



---

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 439/XLVI/2021  
Rady Miasta Ciechanów  
z dnia 25 listopada 2021 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Andersa” w Ciechanowie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz.741 z późn. zm.) określa się **sposób rozpatrzenia uwag do projektu planu.**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Andersa” w Ciechanowie **nie wniesiono uwag.**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 439/XLVI/2021

Rady Miasta Ciechanów

z dnia 25 listopada 2021 r.

## **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Andersa” w Ciechanowie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) **określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w w/w planie, należących do zadań własnych gminy.**

### **§ 1.**

1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy:
  - a. gminnych dróg oraz organizacji ruchu drogowego,
  - b. wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

### **§ 2.**

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą Prawo ochrony środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska t.j. Dz. U. z 2020, poz. 1219z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 716 z późn. zm.).

### **§ 3.**

1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 1 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: [ustawie](#) z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.), [ustawie](#) z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz [ustawie](#) z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 z późn. zm.).
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 2028 z późn. zm.), ze środków własnych i zewnętrznych Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp.z o.o. w Ciechanowie w oparciu o uchwalone przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń

wodociągowo-kanalizacyjnych lub przez budżet miasta.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych, gazowych oraz ciepłych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy Prawo energetyczne oraz na zasadach określonych w „Aktualizacji założeń do planu zaopatrzenia miasta w energię elektryczną ciepłą i gazową dla gminy miejskiej Ciechanów uzupełnionego o program ograniczania niskiej emisji” – przyjętej przez Radę Miasta Ciechanów uchwałą nr 50/IV/2019 z dnia 31 stycznia 2019 r.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 439/XLVI/2021

Rady Miasta Ciechanów

z dnia 25 listopada 2021 r.

Zalacznik4.xml



**Rada Miasta Ciechanów na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały**