

Opublikowana w Dzienniku Urzędowym  
Województwa Mazowieckiego  
Nr 207 poz. 5145 z dnia 05.08.2002r

# UCHWAŁA NR 44/V/2002

RADY MIASTA CIECHANÓW

z dnia 29 maja 2002r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenu pomiędzy osiedlami „Jezioroko” i „40 - lecia” w Ciechanowie**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 i art.40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. nr 142 poz. 1591, z późn. zm. z 2002r. nr 23 poz. 220) oraz art. 7 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999r. nr 15 poz. 139 z późn. zm.: Dz.U. nr 41/99 poz. 412, nr 111/99 poz.1279, nr 12/00 poz. 136, nr 109/00 poz.1157, nr 120/00 poz.1268, nr 5/01 poz. 42, nr 14/01 poz.124, nr 100/01 poz.1085, nr 115/01 poz. 1229, nr 154/01 poz. 1804)

**RADA MIASTA**

**uchwała co następuje:**

## § 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy osiedlami „Jezioroko” i „40 lecia” w Ciechanowie zwany dalej **„planem”**.
2. Integralną częścią Uchwały jest **„rysunek planu”** w skali 1:500 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały. Na rysunku planu oznaczono symbolami A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, A granice terenu, na którym obowiązują ustalenia planu.

## § 2

### 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenu, jego funkcje podstawowe i uzupełniające
- 2) warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
- 4) warunki wynikające z zasad ochrony środowiska.

### 2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice terenu na którym obowiązuje plan
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i warunkach zagospodarowania, w tym linie rozgraniczające dróg
- 3) linie podziału na działki budowlane
- 4) linie zabudowy obligatoryjne i nieprzekraczalne
- 5) zasada obsługi terenu systemami infrastruktury technicznej
- 6) budynki przewidziane do rozbiórki lub tymczasowego użytkowania
- 7) budynki istniejące do adaptacji.

## § 3

### 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć ustaloną na rysunku planu granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania
- 2) **linii podziału działki** - należy rozumieć obligatoryjną linię podziału, wyznaczoną na rysunku planu
- 3) **linii zabudowy** - należy rozumieć granicę usytuowania (odpowiednio obligatoryjną lub nieprzekraczalną) bryły budynków; dopuszczalne przekroczenie linii zabudowy fragmentami budynku o powierzchni zabudowy do 2 m<sup>2</sup> takich jak: schody, pilastry, wykusze, daszki z kolumnami i bez kolumn, balkony i galerie otwarte, studzienki przy oknach podziemia, wsypy itp.

- 4) **intensywności zabudowy** - należy rozumieć stosunek zabudowanej powierzchni działki liczonej wraz z nawierzchnią trwale utwardzoną, do całkowitej powierzchni działki; powierzchnia niezabudowana i nieutwardzona do zagospodarowania zielenią, jako biologicznie czynna część działki
- 5) **funkcji (zabudowy) usługowej** - należy rozumieć działalność gospodarczą zakwalifikowaną do usług w zakresie administracji, finansów i ubezpieczeń, kultury, nauki i szkolnictwa, specjalistycznej służby zdrowia, handlu detalicznego, gastronomii, turystyki - prowadzonej wyłącznie w obiektach kubaturowych (za wyjątkiem wiat) oraz w ogródkach przyobiektowych, o powierzchni użytkowej funkcji usługowej nie przekraczającej 500 m<sup>2</sup> - niekolidującą z funkcją podstawową terenów
- 6) **koncepcji zagospodarowania terenu** - należy rozumieć koncepcję opracowaną stosownie do przepisów art.93 ust.6 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz.U. Nr 46 z 2000 r. poz.543) poszerzoną o koncepcję architektoniczną elewacji od strony terenów publicznych
- 7) **przepisach odrębnych** - należy rozumieć przepisy ustaw i rozporządzeń, powszechnie obowiązujące.

#### § 4

1. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania jak niżej:

**1) tereny oznaczone symbolem MNU:**

- a) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- b) funkcja dopuszczalna: usługowa (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 3 pkt 1 ppkt 5) o uciążliwościach ograniczonych do granic własności; realizowana wyłącznie w parterze zabudowy mieszkaniowej; o powierzchni użytkowej usług nie przekraczającej 500 m<sup>2</sup>
- c) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne, w odległościach ustalonych na rysunku planu określonych od krawędzi jezdni
- d) nieprzekraczalna wysokość zabudowy kubaturowej wynosi 11 m licząc od istniejącego poziomu terenu do kalenicy

- e) obowiązują dachy dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej  $35^{\circ}$ - $45^{\circ}$  oraz prostopadły do ulicy układ kalenicy dachu głównej bryły budynku
- f) maksymalna intensywność zabudowy wynosi - 60 %
- g) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkowania pojazdów użytkowników oraz władających terenami i obiektami w granicach własności - w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na działce zabudowanej wyłącznie budynkiem mieszkalnym oraz w ilości wynikającej z analizy potrzeb zawartej w projekcie budowlanym obiektów w przypadku realizacji funkcji usługowej
- h) realizacja funkcji gospodarczej i garaży wyłącznie jako obiekty wbudowane lub zblokowane z funkcją podstawową
- i) istniejącą średnią i wysoką zieleń należy w maksymalnym stopniu zachować i włączyć do zagospodarowania działki.

## **2) tereny oznaczone symbolem UM:**

- a) funkcja podstawowa: zabudowa usługowa (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 3 pkt 1 ppkt 5) o uciążliwości ograniczonej do granic własności; obowiązuje zakaz realizacji obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej  $500 \text{ m}^2$
- b) funkcja dopuszczalna: mieszkaniowa dla władającego lub użytkownika terenu; funkcja mieszkaniowa realizowana wyłącznie jako wbudowana lub zblokowana z budynkiem o funkcji podstawowej
- c) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne w odległościach ustalonych na rysunku planu, określonych od krawędzi jezdni
- d) nieprzekraczalna wysokość zabudowy kubaturowej wynosi 11m licząc od istniejącego poziomu terenu do kalenicy, z wyłączeniem terenu graniczącego z ul. Armii Krajowej, na którym dopuszcza się zwiększenie wysokości do 14 m
- e) obowiązują dachy dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej  $35^{\circ}$ - $45^{\circ}$  oraz prostopadły do ulicy układ kalenicy dachu głównej bryły budynku
- f) maksymalna intensywność zabudowy - 70 %

- g)** maksymalny udział powierzchni użytkowej funkcji dopuszczalnej wynosi 50 % powierzchni użytkowej całego obiektu; nie dopuszcza się realizacji wyłącznie funkcji mieszkaniowej
- h)** obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkowania pojazdów użytkowników oraz władających terenami i obiektami w granicach własności - w ilości wynikającej z analizy potrzeb zawartej w projekcie budowlanym obiektów usługowych oraz nie mniejszej niż 2 miejsca dla funkcji mieszkaniowej
- i)** realizacja funkcji gospodarczej i garaży wyłącznie jako obiekty wbudowane lub zblokowane z budynkiem o funkcji podstawowej i dopuszczalnej
- j)** zabudowa i zagospodarowanie każdej działki oznaczonej symbolem UM wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu i uzyskania pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej

### **3) tereny oznaczone symbolem MWU:**

- a)** funkcja podstawowa: zabudowa wielorodzinna; dopuszcza się realizację zabudowy szeregowej jednorodzinnej
- b)** funkcja dopuszczalna: usługowa (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 3 pkt 1 ppkt 5) o uciążliwości ograniczonej do lokalu użytkowego; funkcja usługowa może być realizowana wyłącznie w parterze budynku mieszkalnego
- c)** linie zabudowy nieprzekraczalne w odległościach ustalonych na rysunku planu, określonych od krawędzi jezdni
- d)** nieprzekraczalna wysokość zabudowy kubaturowej wynosi: 11 m licząc od istniejącego poziomu terenu do kalenicy - dla zabudowy szeregowej; dla zabudowy wielorodzinnej - 4 kondygnacje
- e)** obowiązują dachy dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 35°-45°
- f)** maksymalna intensywność zabudowy wynosi - 50 %
- g)** zabezpieczenie miejsc parkowania pojazdów w granicach terenu oznaczonego symbolem MWU wzdłuż ulicy Armii Krajowej i ul.Ranieckiej w ilości minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie oraz w ilości wynikającej z analizy potrzeb zawartej

w projekcie budowlanym dla funkcji usługowych lub jako garaże realizowane w kondygnacji podziemnej budynków mieszkalnych

**4) tereny oznaczone symbolem - U i U<sub>1</sub>:**

- a) funkcja podstawowa: usługowa (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 3 pkt 1 ppkt 5); obowiązuje zakaz realizacji obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 500 m<sup>2</sup>
- b) funkcja dopuszczalna: mieszkaniowa realizowana jako 1 lokal mieszkalny dla władającego lub użytkownika terenu; obowiązuje zakaz lokalizacji wyodrębnionych przestrzennie budynków mieszkalnych
- c) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne w odległościach ustalonych na rysunku planu i określonych od krawędzi jezdni
- d) nieprzekraczalna wysokość zabudowy kubaturowej dla terenu U<sub>1</sub> wynosi 11 m licząc od istniejącego poziomu terenu do kalenicy, dla terenu U - wysokość zabudowy nawiązująca do zabudowy na sąsiednich działkach
- e) obowiązują dachy dwu i wielospadowe o kącie nachylenia do 35°
- f) maksymalna intensywność zabudowy wynosi - 70 %
- g) dopuszcza się zabudowę pierzejową; obowiązuje zakaz realizacji obiektów o powierzchni zabudowy przekraczającej 500 m<sup>2</sup>
- h) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkowania pojazdów władającego i użytkowników w granicach terenów oznaczonych symbolami U i U<sub>1</sub> od strony ulicy Armii Krajowej, w ilości wynikającej z analizy potrzeb zawartej w projekcie budowlanym obiektów usługowych oraz minimum 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny
- i) dopuszcza się realizację funkcji gospodarczych i garaży - wyłącznie zblokowanych w jedną kubaturę z budynkiem usługowym
- j) teren oznaczony symbolem U<sub>1</sub> stanowią grunty nasypowe, konstrukcja obiektów winna być dostosowana do szczególnych warunków posadowienia

**k)** zabudowa i zagospodarowanie terenów U i U<sub>1</sub> wymaga opracowania koncepcji zagospodarowania terenu i uzyskania pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej

**5) tereny oznaczone symbolem ZP:**

- a)** funkcja podstawowa: urządzona zieleń publiczna, ogólnodostępna
- b)** funkcja dopuszczalna: obiekty i urządzenia małej architektury, niekubaturowe obiekty sportowe oraz inne sytuowane wyłącznie na okres organizowanych imprez okolicznościowych
- c)** obowiązuje zachowanie, uporządkowanie i wyeksponowanie zbiornika wodnego „Jeziorko” oznaczonego symbolem W
- d)** dopuszcza się ogrodzenie całego terenu lub jego wyodrębnionych części funkcjonalnych; ogrodzenie winno być powiązane z obsadzeniem zielenią wysoką i średniowysoką
- e)** nie dopuszcza się miejsc parkowania pojazdów na terenie, wjazd pojazdów samochodowych wyłącznie dla celów dostawczych, eksploatacyjnych i konserwatorskich.

**§ 5**

**1) Zagospodarowanie i architektura obiektów wszystkich funkcji** winny harmonizować z walorami krajobrazu; w szczególności zabudowa i zagospodarowanie terenów oznaczonych symbolami UM, U i U<sub>1</sub> wymagają opracowania Koncepcji architektoniczno - urbanistycznej i uzyskania pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej

**2) Działki budowlane mogą być ogrodzone**

- a)** obowiązuje wysokość ogrodzenia równa 1,50 m usytuowanego w linii rozgraniczającej ulicy oraz na granicy nieruchomości, a dla terenu ZP o wysokości do 1,50 m
- b)** dla terenów oznaczonych symbolami U, U<sub>1</sub>, UM i MNU, w związku z prowadzoną działalnością usługową oraz na terenie oznaczonym MWU, dopuszcza się od strony

ulicy ogrodzenie o wysokości od 0,50 m do 0,70 m w formie murków, żywopłotów i innych ograniczników.

## § 6

- 1. Dopuszcza się łączenie do 3 planowanych działek w jedną nieruchomość i ich łączne zagospodarowanie na warunkach ustalonych w planie.**
- 2. Budynki o podstawowej funkcji mieszkalnej** mogą być realizowane jako wolnostojące lub bliźniacze.
- 3. Zmiana istniejącego ukształtowania terenu powyżej 40 cm** wymaga uzyskania pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

## § 7

1. Ustala się tymczasowe sposoby użytkowania i zagospodarowania terenu oraz istniejących budynków:
  - 1) niezabudowane tereny mogą być użytkowane na cele ogrodnicze lub rolnicze
  - 2) nie dopuszcza się rozbudowy istniejących budynków gospodarczych i mieszkalnych wskazanych na rysunku planu do tymczasowego użytkowania lub rozbiórki; możliwe wyłącznie remonty bieżące, eksploatacyjne.

## § 8

1. Istniejące budynki mieszkalne i gospodarcze, wskazane na rysunku planu do adaptacji, mogą być rozbudowywane, przebudowywane oraz użytkowane zgodnie z przeznaczeniem terenu i innymi ustaleniami planu.

## § 9

1. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej ustala się następująco:
  - 1) obsługa transportowa terenu poprzez układ istniejących i planowanych ulic, oznaczonych na rysunku planu symbolami G, L, i D, o szerokościach w liniach rozgraniczających ustalonych na rysunku planu

- 2) układ ciągów pieszych i ścieżek rowerowych wskazany na rysunku planu do uściślenia w projekcie budowlanym
- 3) teren oznaczony symbolem Dw stanowi dojazd do zabudowanej części działki nr 4616/8; w przypadku zapewnienia innego dostępu do drogi publicznej dopuszcza się włączenie terenu Dw do przyległej działki
- 4) wskazuje się strefy ogólnodostępnego parkowania samochodów wzdłuż ulicy Armii Krajowej, oznaczone na rysunku planu symbolem P, z wprowadzeniem zieleni w ilości 20 % powierzchni strefy, projekt budowlany parkingu usytuowanego w rejonie miejskiej sieci ciepłej wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci
- 5) zaopatrzenie w wodę i gaz z istniejących sieci na warunkach ustalonych przez zarządców sieci
- 6) obowiązuje odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej i wód opadowych z dróg i terenów zabudowy wielorodzinnej oraz usługowej do sieci kanalizacji deszczowej - na warunkach ustalonych przez zarządców sieci; do czasu zrealizowania rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się szczelne zbiorniki gromadzenia nieczystości płynnych
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą indywidualne z zastosowaniem wyłącznie technologii i paliwa ekologicznego lub z miejskiej sieci ciepłej na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci
- 8) obowiązuje uporządkowana, selektywna gospodarka odpadami stałymi; na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej należy przewidzieć miejsca usytuowania zestawów pojemników na selektywne odpady
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązują:
  - a) maksymalne moce przyłączeniowe do założeń projektowanych sieci przyjęto wg typu obiektów:
    - domy jednorodzinne zasilane trójfazowo - 13,2 kW/dom przy zabezpieczeniu głównym 20A
    - lokale usługowe zasilane trójfazowo - 10,5 kW/lokal przy zabezpieczeniu głównym 16A

- lokale usługowe zasilane jednofazowo - 4,4 kW/lokal przy zabezpieczeniu głównym 16A
  - lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych zasilane jednofazowo - 4,4 kW/lokal przy zabezpieczeniu głównym 16A
- b) obowiązuje zachowanie odległości obiektów od linii i urządzeń energetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi; sytuowanie obiektów w odległości mniejszej niż 4 m od napowietrznych linii energetycznych SN i 3m od linii energetycznych NN wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci
- c) w pasie o szerokości po 6 m po każdej stronie osi napowietrznej linii energetycznej SN 15 kV sytuowanie obiektów małej architektury oraz sadzenie drzew w uzgodnieniu z Zakładem Energetycznym
- d) przyłącza wykonać jako kablowe z zastosowaniem skrzynek złączowo - pomiarowych usytuowanych w linii ogrodzenia
- 10) Sieci infrastruktury technicznej oraz linie energetyczne SN, NN oraz oświetlenia ulicznego realizować w liniach rozgraniczających ulic za wyjątkiem linii SN projektowanej na skraju terenu ZP, po jego wschodniej stronie
- 11) Ustala się rejony lokalizacji stacji transformatorowych wg wskazań na rysunku planu.

## § 10

### 1. Obowiązują warunki ustalające zasady ochrony środowiska:

- 1) istniejący zbiornik „Jeziorko”, oznaczony na rysunku planu symbolem W, do zachowania, uporządkowania i wyeksponowania
- 2) obowiązuje uporządkowana gospodarka ściekowa
- 3) ustala się zabudowę i zagospodarowanie terenu powiązane z zielenią urządzoną wg ustaleń w § 4 ust.1 pkt. f, i, ust.2 pkt. f, ust.3 pkt. f, pkt. 4 ust. f
- 4) zaopatrzenie w energię ciepłą z zastosowaniem wyłącznie technologii i paliwa ekologicznego

- 5) warunki postoju i parkowania samochodów odpowiednio do ustaleń zawartych w § 4 i 9.

### **§ 11**

Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m.Ciechanowa zatwierdzonego uchwałą Miejskiej Rady Narodowej w Ciechanowie nr XV/79/86 z dnia 29 września 1986 r. z późniejszymi zmianami wprowadzonymi uchwałami Rady Miejskiej Ciechanowa: nr 47/VIII/91 z dnia 09.09.1991 r., nr 69/IX/93 z dnia 29.11.1993 r., nr 50/VI/94 z dnia 24.11.1994 r., nr 56/VII/96 z dnia 26.09.1996 r., nr 37/V/98 z dnia 18.06.1998 r. - ogłoszonymi w Dziennikach Urzędowych Woj. Ciechanowskiego nr 11/86 poz.264, nr 15/91 poz.219, nr 16/93 poz.122, nr 25/94 poz.149, nr 31/96 poz.112, nr 20/98 poz.92, w granicach opracowania niniejszego planu.

### **§ 12**

1. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MWU, MNU, UM, U i U<sub>1</sub>.
2. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0 %, dla gruntów wykupionych przez gminę na cele publiczne, w tym dla realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

### **§ 13**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

### **§ 14**

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

**Przewodniczący Rady Miasta**

/ - / **Zenon Stańczak**