

**Uchwała Nr 76/VIII/2015  
Rady Miasta Ciechanów  
z dnia 28 maja 2015r.**

**w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„BLOKI”, dla części terenu położonego przy ul. Sienkiewicza w Ciechanowie**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz.199 tekst jednolity), w związku z uchwałą Rady Miasta Ciechanów nr 499/XLI/2014z dnia 30 kwietnia 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „BLOKI” (przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Ciechanowa nr 103/X/99 z dnia 30.11.1999r.), stwierdzając, że niniejsza zmiana planu jest zgodna z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów” (przyjętego uchwałą Nr 69/VIII/07 z dnia 31 maja 2007r.),

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

**R O Z D Z I A Ł I**

**Ustalenia ogólne**

- § 1.** 1. Uchwala się zmianę fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „BLOKI”, (przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Ciechanowa nr 103/X/99 z dnia 30.11.1999r.) zwaną dalej planem, dla terenu działek nr ewid: 1661/2, 1661/3, 1662/3 i części terenu działki nr 1648/4, położonych przy ulicy Sienkiewicza, obejmujących obszar o powierzchni ok. 0,76 ha, oznaczony w zmienianym planie symbolami: C<sub>5</sub>P i w części C<sub>6</sub>MW/MN.
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 zasady ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały;
- § 2.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1. **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz.199 – tekst jednolity);
  2. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a w szczególności :
    - 1) Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,

- 2) Prawo ochrony środowiska,
  - 3) Ustawa o odpadach,
  - 4) Prawo wodne,
  - 5) Prawo budowlane,
  - 6) Ustawa o drogach publicznych,
  - 7) Ustawa o gospodarce nieruchomościami,
  - 8) Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,  
oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
3. **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
  4. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
  5. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć integralną część planu, rysunek w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
  6. **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym i numerem, wyróżniającym go spośród innych terenów;
  7. **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
  8. **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji);
  9. **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy obiektów na danej działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni tej działki;
  10. **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni tej działki;
  11. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego obiektu budowlanego od linii rozgraniczającej teren, z pominięciem logii, balkonów, wykuszy oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) wysuniętych poza obrys budynku na odległość nie większą niż 2,0 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 8,0 m<sup>2</sup>. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy elementów reklamowych;
  12. **proekologicznych systemach ciepłych** - należy przez to rozumieć systemy ciepłe, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych emisji gazów i pyłów, określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, w szczególności wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, słoneczną, itp.;

**§ 3.** Celem regulacji zawarty 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 kulturowego;
4. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;

5. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
6. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
7. sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
8. stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

**§ 4.** Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
2. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
3. granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
4. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

**§ 5.** Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1. granic obszaru objętego planem;
2. linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. linii zabudowy;
4. przeznaczenia terenów funkcjonalnych, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

## **R O Z D Z I A Ł II**

### **Ustalenia dotyczące terenu objętego planem**

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

1. Teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolami **U**;
2. Teren drogi (ulicy) wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;

**§ 7.** Do czasu zabudowy i zagospodarowania wyznaczonego terenu zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można go użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania tego przeznaczenia, jeśli jest niezgodne z ustaleniami planu.

**§ 8.** Stawkę procentową, stanowiącą podstawę do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych planem ustala się w wysokości 20%.

**§ 9.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** - o powierzchni ok. 0,70 ha, ustala się:

1. **Przeznaczenie terenu:**

Teren przeznacza się na lokalizację zabudowy usługowej, w tym obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2 000 m<sup>2</sup> wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami (w tym np. biurowymi, technicznymi, pomocniczymi) oraz obiektów i elementów towarzyszących, takich jak: parkingi, dojazdy, dojścia, zieleń urządzona oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Na terenie dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn:

## 2. W zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,2 m od strony ulicy Sienkiewicza i o wysokości do 1,5 m od strony drogi KDW, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej teren, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
- 2) Konieczność zapewnienia miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 3) Nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych budynków zlokalizowanych na działce;
- 4) Zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
  - a) zakaz realizacji w linii ogrodzenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 4 m<sup>2</sup> na jeden znak lub reklamę. Wyznaczona niniejszym planem nieprzekraczalna linia zabudowy nie ma zastosowania przy lokalizacji reklam i znaków informacyjno-plastycznych;
  - b) reklamy i znaki informacyjno - plastyczne nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni;

## 3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 2) Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 3) Przed odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych z terenu parkingów i dojazdów, do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej - obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych;
- 4) Zakaz składowania i przechowywania jakichkolwiek odpadów;
- 5) Co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;

## 4. Zasady kształtowania zabudowy, podziału i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ulicy Sienkiewicza - w odległości 11 m od linii rozgraniczającej teren, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) Wskaźnik zabudowy - maksimum 40% powierzchni działki;
- 3) Intensywność zabudowy – minimum 0,05, maksimum 0,6;
- 4) Wysokość zabudowy – maksimum 12,0 m;
- 5) Gabaryty budynków - budynki usługowe oraz towarzyszące - z dachami o kącie nachylenia połaci do 40°, z kalenicami na wysokości maksimum 12,0 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;

## 5. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) Od strony zabudowy mieszkaniowej - konieczność wprowadzenia ekranów akustycznych lub zieleni o charakterze izolacyjnym;
- 2) Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, istniejących sieci infrastruktury technicznej;

## 6. Zasady dotyczące systemu komunikacji:

- 1) Obsługę komunikacyjną terenu ustala się bezpośrednio z ulicy Sienkiewicza — na odcinku, na którym teren U graniczy z terenem ulicy Sienkiewicza;

- 2) Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu - dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
- 2 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu,
  - 3 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych,
  - 2 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomii,
  - 1 miejsca parkingowego na każdych 3 zatrudnionych,

Przy liczbie wymaganych miejsc postojowych powyżej 5, ustala się przeznaczenie minimum 5% miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

#### 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

W oparciu o istniejące na terenie i w sąsiedztwie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej ustala się zasady zaopatrzenia terenu w media:

- 1) Docelowe wyposażenie terenu w sieci:
  - a) wodociągową,
  - b) kanalizacji sanitarnej,
  - c) kanalizacji deszczowej,
  - d) elektroenergetyczną,
  - e) gazową,
  - f) ciepłowniczą,
  - g) telekomunikacyjną.
- 2) Planowane przewodowe sieci infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, poprzez przedłużenie istniejących w sąsiedztwie sieci przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
- 3) Realizacja poszczególnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej musi uwzględniać wymagane wzajemne odległości między nimi;
- 4) **Zaopatrzenie w wodę** (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż ulicy Sienkiewicza;
- 5) **Odprowadzenie ścieków sanitarnych** poprzez istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej zrealizowaną wzdłuż ulicy Sienkiewicza;
- 6) Wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych należy odprowadzić do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej lub zagospodarować we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Przed odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych z terenu parkingów i dojazdów, do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej - obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych;
- 7) Gospodarka odpadami – konieczność zapewnienia miejsca na pojemniki, przeznaczone na zbiórkę odpadów oraz zapewnienie ich zorganizowanego wywozu na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, stosownie do obowiązujących przepisów odrębnych;
- 8) Zaopatrzenie w energię elektryczną oraz oświetlenie terenu poprzez elektroenergetyczną sieć kablową, zasilaną z istniejących stacji transformatorowych. Na wyznaczonym terenie dopuszcza się możliwość lokalizacji ewentualnej nowej stacji transformatorowej SN/nn;
- 9) Zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci miejskiej poprzez rozbudowę istniejącego systemu gazociągów;

- 10) Zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci c.o. Możliwość zaopatrzenia w ciepło z indywidualnego źródła z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań, zapewniających niską emisję zanieczyszczeń do środowiska;
- 11) Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne z sieci administrowanych przez różnych operatorów - poprzez istniejące i planowane sieci, realizowane w różnych technologiach, w tym bezprzewodowej.

**§ 10.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** - o pow. ok. 0,06 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – urządzenie drogi wewnętrznej do obsługi przyległej zabudowy mieszkaniowej i zespołu garaży przy terenach PKP – ulica jednojezdniowa oraz lokalizacja sieci infrastruktury technicznej;
2. Wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu i zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym, teren drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, na realizację ulicy - jezdni wraz z chodnikami ruchu pieszego i zielenią urządzoną. Dopuszcza się możliwość utwardzenia ulicy w jednym poziomie jako jednoprzestrzennej z zaznaczeniem jezdni i chodników – fakturą, kolorem lub rysunkiem nawierzchni;
3. Obsługa komunikacyjna przyległych terenów – bezpośrednia;
4. Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających drogi, elementów infrastruktury technicznej, w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych);
5. Wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych, a także w sposób utrudniający ich odczytanie,
6. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
7. Wyposażenie w kanalizację deszczową;
8. Przy zagospodarowaniu terenu drogi ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej itp.) oraz zieleni.

### **ROZDZIAŁ III** **Ustalenia końcowe**

**§ 11.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.

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

**Przewodniczący Rady Miasta**

**Leszek Goździewski**