Uchwała Nr ……..……
Rady Miasta Ciechanów
z dnia ……..…..…

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „BLOKI I" – część A w Ciechanowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 - tekst jednolity ze zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz.293 - tekst jednolity ze zmianami), w związku z uchwałą nr 32/V/2015 Rady Miasta Ciechanów z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „BLOKI I" w Ciechanowie, oraz w związku z uchwałą Rady Miasta Ciechanów Nr 126/XIII/2015 z dnia 29 października 2015 r. w sprawie zmiany uchwały nr 32/V/2015 Rady Miasta Ciechanów z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „BLOKI I" w Ciechanowie, stwierdzając że nie narusza on ustaleń „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów" (przyjętego uchwałą Nr 309/XXIV/2016 z dnia 27.10.2016 r.),

Rada Miasta Ciechanów uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „BLOKI I" – część A w Ciechanowie, obejmujący obszar o powierzchni ok. 4,5 ha, położony w rejonie dworca PKP, w granicach oznaczonych na rysunku planu, zwany dalej planem.

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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz.293 – tekst jednolity);
2. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a w szczególności:
   1) Ustawę o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
   2) Prawo ochrony środowiska;
   3) Ustawę o odpadach;
   4) Prawo wodne;
   5) Prawo budowlane;

6) Ustawę o drogach publicznych;
7) Ustawę o gospodarce nieruchomościami;
8) Ustawę o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

3. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
4. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć integralną część planu, rysunek w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
5. **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
6. **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;
7. **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu (różnej funkcji);

§ 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 kulturowego;
4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnik 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 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
w tym zakaz zabudowy;
10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy;
13) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 4. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń nie ustala się:
1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;

§ 5. Rysunek planu obowiązuje w zakresie:
1) granicy obszaru objętego planem;
2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) granicy terenu zamkniętego i granicy strefy ochronnej terenu zamkniętego;
4) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
5) przebieg drogi dla rowerów;
6) 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 zlokalizowanych w obszarze objętym planem, o określonym, tym samym przeznaczeniu.
7) Wymiarowanie.

§ 6. Wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednimi symbolami i liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu:
1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U** i **3U**;
2) teren obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KS**;
3) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KK** i **2KK**;
4) teren drogi publicznej z infrastrukturą techniczną - droga klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDG**;
5) teren drogi publicznej z infrastrukturą techniczną - droga klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDL**.

§ 7. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
2) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
3) zakazuje się lokalizacji garaży wolnostojących.

§ 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. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego związanych z wykonywaniem zadań własnych samorządu terytorialnego, oraz realizację dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 9. 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^2, z wyłączeniem kiosków kolportażowo-handlowych,
   b) 2 stanowiska postojowe na 100 m^2 powierzchni sprzedaży dla obiektu o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m^2,

2) dla obiektów usług gastronomii, w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych,
3) dla obiektów usług biurowych i administracji, w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej,
4) dla obiektów usług rzemiosła, turystyki (hotele, pensjonaty, motele i.t.p.), usług zdrowia i opieki społecznej, w ilości nie mniejszej niż 3 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 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) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15;
   2) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 15-40;
   3) 4 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100;
   4) 5% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§ 10. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
1) wskazuje się obiekt zabytkowy, oznaczony na rysunku planu numerem „1” – dom murowany, wzniesiony w latach 1930-1935, położony przy ul. Sienkiewicza 71b w Ciechanowie, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Ciechanów (karta nr 229);
2) wskazuje się obiekt zabytkowy, oznaczony na rysunku planu numerem „2” – nawierzchnia z kostki brukowej wraz z krawężnikami – pas jezdny ulicy Sienkiewicza w Ciechanowie, ujęty w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Ciechanów (karta nr 368);
3) wskazuje się część obszaru historycznego zespołu budowlanego, powstałego w latach 1940-44, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Nr 1050/2017 z dnia 21.08.2017 r., zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
4) wprowadza się ochronę konserwatorską historycznego budynku lokomotywowni kolei wąskotorowej, oznaczonego na rysunku planu numerem „3”, dla którego ustala się:
   a) zachowanie i odtworzenie historycznych rozwiązań budynku,
   b) ograniczenie rozbudowy, nadbudowy i przebudowy z możliwością adaptacji wnętrza;
5) w celu zapewnienia należytej ekspozycji budynku, o którym mowa w pkt 4, ochroną konserwatorską obejmuje się otoczenie budynku, w granicach pokrywających się z granicami terenu **U1**.

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
1) dla terenu **2U** i **KS** nakaz realizacji elementów układu przestrzennego, w tym kompozycji urbanistycznej oraz kompozycji zieleni i nawierzchni w sposób umożliwiający zapewnienie reprezentacyjnego charakteru terenu oraz w sposób jednolity dla całego terenu;
2) nakaz kształtowania oświetlenia i elementów małej architektury w sposób spójny dla całego terenu;
3) nakaz realizacji urządzeń umożliwiających dostęp do terenów dla osób niepełnosprawnych.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, ustala się:
1) granicę strefy ochronnej terenu zamkniętego zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązują ograniczenia sytuowania budowli, budynków, sadzenia drzew i krzewów oraz ograniczenia wykonywania robót ziemnych określone w przepisach odrębnych z

zakresu transportu kolejowego;
2) 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;
3) strefy ochronne, o których mowa w pkt 1 obowiązują do czasu przebudowy linii napowietrznej na kablową.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, ze względu na położone całego obszaru objętego planem w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, nakazuje się:
1) prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych;
2) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

§ 14. 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 bezpieczeństwa ruchu drogowego,
2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo,
3) utrzymanie dróg rowerowych w obrębie linii rozgraniczających wszystkich dróg wyznaczonych w planie.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
1) dopuszcza się lokalizowanie sieci 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) budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu, z możliwością jego modernizacji, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;
4) zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż istniejących ulic, przy czym średnica przewodu z którego realizowane będą przyłącza ma wynosić min. Ø90;
5) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez istniejącą zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną wzdłuż istniejących ulic do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, przy czym średnica kanału sanitarnego, do którego realizowane będą przyłącza na tym obszarze, ma wynosić min. Ø200;
6) 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. Ø300, lub zagospodarować we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

7) 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, przy czym dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych;
8) zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie ulic poprzez elektroenergetyczną sieć kablową, przy czym w zakresie realizacji stacji transformatorowych dopuszcza się każdy typ stacji - słupową, kontenerową, wbudowaną w budynek, itd.;
9) zaopatrzenie w gaz ziemny poprzez rozbudowę istniejącej sieci gazowej, przy czym typowa średnica gazociągu średniego ciśnienia ma wynosić min. Ø32;
10) zaopatrzenie w ciepło systemowe z miejskiej sieci ciepłowniczej, a także z indywidualnych proekologicznych źródeł ciepła;
11) zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne z sieci administrowanych przez różnych operatorów - poprzez istniejące i planowane sieci, realizowane:
    a) jako kablowe podziemne,
    b) w technologii bezprzewodowej.

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

§ 17. 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

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się:
1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej, w szczególności:
    a) usługi publiczne i usługi komercyjne, w tym obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2,
    b) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: parkingi, dojazdy, chodniki, zieleń 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: 0,10,
    d) co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny,
    e) geometrię dachów – dopuszcza się stosowanie:
    - dachów płaskich,

- dachów stromych o nachyleniu połaci pod kątem do 25 ^{o},

f) maksymalną wysokość zabudowy:
- maksymalna wysokość budynków: 10,5 m,
- maksymalna wysokość budowli: 18 m,

g) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z §9 uchwały,

h) nakaz lokalizowania budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:
- w odległości nie mniejszej niż 10 m od terenu drogi głównej KDG,
zgodnie z rysunkiem planu;

3) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się możliwość wydzielania nowych działek pod zabudowę, jedynie z dostępem do dróg publicznych, przy zachowaniu następujących parametrów nowopowstałych działek budowlanych:
- minimalna powierzchnia działki budowlanej: 500 m^2,
- minimalny front działki budowlanej: 20 m,
- kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego, w zakresie: 80°-100^{o},
- nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;

4) obsługę komunikacyjną dla terenu **1U** na dotychczasowych zasadach, poprzez istniejące zjazdy z terenu drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem **KDG**.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U**, ustala się:

1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej, w szczególności:
a) usługi publiczne i usługi komercyjne, w tym obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2,
b) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: parkingi, dojazdy, chodniki, zieleń 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: 1,0,
c) minimalną intensywność zabudowy: 0,05,
d) co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny,
e) geometrię dachów – dopuszcza się stosowanie:
- dachów płaskich,
- dachów stromych o nachyleniu połaci pod kątem do 25 ^{o},
- dachów o przekroju krzywoliniowym dowolnej geometrii,
f) maksymalną wysokość zabudowy:
- maksymalna wysokość budynków: 10,5 m,
- maksymalna wysokość budowli: 18 m,
g) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z §9 uchwały,
h) nakaz lokalizowania budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się możliwość wydzielania nowych działek pod zabudowę, jedynie z dostępem do dróg publicznych, przy zachowaniu następujących parametrów nowopowstałych działek budowlanych:
   - minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000 m^2,
   - minimalny front działki budowlanej: 25 m,
   - kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego, w zakresie: 80°-100^o,
   - nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
4) konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, przebiegającej napowietrznej elektroenergetycznej linii sN-15kV wraz ze strefą jej oddziaływania –7,5 m od osi linii, zgodnie z rysunkiem planu;
5) obsługę komunikacyjną dla terenu 2U:
   - na dotychczasowych zasadach, poprzez istniejące zjazdy z terenu drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem KDG,
   - poprzez teren obsługi komunikacji KS.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U**, ustala się:
1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej, w szczególności:
   a) obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2,
   b) usługi ochrony zdrowia oraz usługi związane z obsługą pasażerów komunikacji kolejowej, takie jak: gastronomia, hotelarstwo, administracja, poczta itp.,
   c) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: parkingi, dojazdy, chodniki, zieleń 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 wskaźnik 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: 0,45,
   b) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 500 m^2,
   c) maksymalną intensywność zabudowy: 1,3,
   d) minimalną intensywność zabudowy: 0,5,
   e) co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny,
   f) geometrię dachów:
      - dachy strome o nachyleniu połaci pod kątem od 35^o do 45^o,
      - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, jedynie w przypadku budynków nieprzekraczających wysokości 7 m,
   g) maksymalną wysokość zabudowy:
      - maksymalna wysokość budynków: 15 m,
      - maksymalna wysokość budowli: 18 m,
   h) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z §9 uchwały,
   i) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:
      - w odległości nie mniejszej niż 6 m i 6,5 m od terenu drogi lokalnej KDL,
      - w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od terenu obsługi komunikacji KS,

- w odległości nie mniejszej niż 6 m od trójkąta widoczności przy skrzyżowaniu w północnej części terenu usług 3U,

zgodnie z rysunkiem planu;

3) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się możliwość wydzielania nowych działek pod zabudowę, jedynie z dostępem do dróg publicznych, przy zachowaniu następujących parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych:
   - minimalną powierzchnię działki budowlanej: 600 m^2,
   - minimalny front działki budowlanej: 20 m,
   - kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego, w zakresie: 80°-100°,
   - nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
4) obsługę komunikacyjną dla terenu 3U poprzez:
   - teren drogi lokalnej KDL (ul. Henryka Sienkiewicza),
   - teren obsługi komunikacji KS.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **KS**, ustala się:
1) przeznaczenie - teren obsługi komunikacji, w szczególności:
   a) drogi manewrowe oraz miejsca postojowe dla pojazdów,
   b) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: chodniki, droga dla rowerów, zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, kioski uliczne;
2) zakaz lokalizacji budynków.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KK** i **2KK**, ustala się:
1) przeznaczenie - tereny komunikacji kolejowej, w szczególności sieci i urządzenia infrastruktury kolejowej;
2) dopuszcza się realizację dróg manewrowych oraz miejsc postojowych dla pojazdów;
3) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z komunikacją kolejową;
4) zakaz lokalizacji budynków.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **KDG**, ustala się:
1) klasę drogi - główna;
2) utrzymanie istniejącej drogi publicznej klasy głównej o przekroju jednojezdniowym;
3) dopuszcza się lokalizację elementów pasa drogowego, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, chodniki, drogi rowerowe, zatoki autobusowe;
4) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna: od 18 m do 23 m, zgodnie z rysunkiem planu;
5) zakaz lokalizacji budynków.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **KDL**, ustala się:
1) klasę drogi – lokalna;
2) utrzymanie istniejącej drogi publicznej klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym;
3) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
4) szerokość fragmentu drogi w liniach rozgraniczających zmienna: od 22 do 23 m, zgodnie z rysunkiem planu;
5) utrzymanie istniejącego chodnika, po obu stronach jezdni;
6) utrzymanie istniejącej drogi dla rowerów;
7) zakaz lokalizacji budynków.

Rozdział 3
Ustalenia końcowe

§ 25. W granicach obszaru objętego planem, będącym przedmiotem niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dzielnicy „BLOKI" zatwierdzonym uchwałą Nr 103/X/99 Rady Miejskiej Ciechanowa z dnia 30.11.1999 r., opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 2, poz. 11 z dnia 10.01.2000 r.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Krzysztof Leszczyński