

Opublikowana w Dzienniku Urzędowym
Województwa Mazowieckiego
Nr 123, poz. 3007 z dnia 24.05.2004r.

UCHWAŁA NR 154/XVI/2004
RADY MIASTA CIECHANÓW
z dnia 26 lutego 2004 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Łydyni” w Ciechanowie

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80, poz. 717) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), oraz uchwałami Rady Miejskiej Ciechanowa: Nr 2/I/99 z dnia 28 stycznia 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dolina Łydyni” oraz Nr 31/IV/2000 z dnia 26 kwietnia 2000r. w sprawie zmiany uchwały Nr 2/I/99, **uchwała się** miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dolina Łydyni”.

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Dolina Łydyni” obejmuje obszar w granicach o następującym przebiegu: wschodnią granicą działek nr 1184 i nr 1185, wschodnią i północną granicą działki nr 1186, ulicą Zamkową, północną granicą działki nr 1188/10, ulicami: Parkową, Zieloną, Jesionową, Tatarską, Płocką i Fabryczną oraz rzeką Łydynią, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 3.1. planie – oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
 - 3.2. działce budowlanej – rozumie się przez to działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w infrastrukturę techniczną spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów oraz ustaleń planu,
 - 3.3. zabudowie wielorodzinnej – oznacza to budynek mieszkalny zawierający dwa lub więcej mieszkań albo zespół takich budynków, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią osiedlową,

- 3.4. zabudowie jednorodzinnej – rozumie się przez to budynek mieszkalny wolnostojący lub budynek bliźniaczy na zasadzie styku budynków na sąsiednich działkach, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, a także zespół takich budynków, wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
- 3.5. usługach – rozumie się przez to budynki i budowle służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
- 3.6. usługach dla ludności – rozumie się przez to przedsięwzięcia, których funkcją jest świadczenie usług w stosunku do osób, a nie do przedmiotów,
- 3.7. nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię wyznaczającą najbliższe dopuszczalne usytuowanie lica ściany budynku w stosunku do granicy działki; nieprzekraczalna linia zabudowy nie wyznacza obligatoryjnego usytuowania budynków,
- 3.8. powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako trwałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²,
- 3.9. koncepcji zagospodarowania terenu – rozumie się przez to opracowanie zawierające co najmniej:
 - propozycję zagospodarowania terenu przedstawioną na mapie zasadniczej w skali 1:500,
 - rysunki obrazujące architekturę planowanego obiektu na tle otoczenia.

§ 2

1. Przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania ustalone w planie oznaczają się za pomocą symboli literowych.
2. Numer przed symbolem literowym oznacza, że dla terenu ustalono szczególne zasady zagospodarowania, w ramach wskazanej funkcji.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu obowiązują w zakresie ustaleń:
 - 3.1. granic obszaru objętego planem,
 - 3.2. linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania – ustalonych i orientacyjnych,
 - 3.3. nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - 3.4. podziałów prawnych działek adaptowanych w planie,
 - 3.5. orientacyjnego przebiegu utwardzonych ścieżek rowerowych,
 - 3.6. granicy obszaru objętego ochroną jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy,
 - 3.7. oznaczenia obiektu wpisanego do rejestru zabytków wraz ze strefą,

- 3.8. oznaczenia obiektów będących w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - 3.9. granicy strefy ochrony konserwatorskiej B-2,
 - 3.10. granic stref obserwacji archeologicznej OW,
 - 3.11. granic stref ochrony ekspozycji E,
 - 3.12. granicy konserwatorskiej strefy ochrony krajobrazu K.
4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią informację:
- 4.1. przebieg kolektora kanalizacji sanitarnej C-bis,
 - 4.2. orientacyjny przebieg magistrali ciepłowniczej.

§ 3

Ustalenia ogólne

1. Ustala się jako podstawowe funkcje na obszarze objętym planem: funkcje ochrony wartości przyrodniczo – krajobrazowych i dóbr kultury.
2. Funkcjami uzupełniającymi są usługi kultury, turystyki, gastronomii, handlu, rzemiosła, administracji, usługi dla ludności oraz mieszkalnictwo.
3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu art. 51 ust. 1 pkt. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627), oraz usług motoryzacyjnych.
4. Ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych mogących wpłynąć na zmianę dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
5. Ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody wszelkich działań dokonywanych w granicach obszaru objętego ochroną jako zespół przyrodniczo – krajobrazowy, mogących wpłynąć na zmianę dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
6. Obowiązuje szczególnie staranne opracowanie budynków i urządzeń pod względem architektonicznym, wraz z otaczającą zielenią i małą architekturą.
7. Nakazuje się stosowanie w ogólnodostępnych budynkach i budowlach rozwiązań architektonicznych umożliwiających dostęp osobom niepełnosprawnym.
8. Zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, z zastrzeżeniem wymienionym w ust. 9.
9. Na terenach sąsiadujących z torami kolejowymi i z wiaduktem w ulicy Płockiej dopuszcza się budowę ogrodzeń i ekranów, których kształt zapewnia ochronę przed hałasem.

§ 4

Granice i zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie z uwagi na wymagania ochrony środowiska przyrodniczego

1. Ustala się podporządkowanie zasad zabudowy i zagospodarowania obszaru warunkom ochrony walorów przyrodniczo-krajobrazowych, jako wartościom nadrzędnym.
2. Ustala się ochronę wód płynących rzeki Łydyni oznaczonej symbolem **1 W**, oraz sieci kanałów dopływających.
 - 2.1. Obowiązują ustalenia:
 - 2.1.1. zakazuje się naruszania naturalnej sieci hydrograficznej, zanieczyszczania wód oraz pasa przybrzeżnego, niszczenia roślinności nadwodnej, z wyjątkiem działań służących retencji wód oraz zabezpieczających przed powodzią,
 - 2.1.2. zakazuje się lokalizowania budynków i budowli w odległości mniejszej niż 20 m od brzegu rzeki Łydyni, z wyłączeniem budowli bezpośrednio związanych z gospodarką wodną.
3. Ustala się ochronę naturalnego zarastającego stawu z tworzącym się torfowiskiem oznaczonego symbolem **2 W**.
 - 3.1. Obowiązują ustalenia:
 - 3.1.1. zakazuje się budowy obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, utwardzonych pasażów pieszych i ścieżek rowerowych,
 - 3.1.2. zakazuje się zanieczyszczania terenu.
 - 3.2. Dopuszcza się podjęcie działań w celu dostosowania zbiornika wodnego do warunków retencji wód rzeki Łydyni, pod warunkiem uzgodnienia z Wojewodą Mazowieckim.
4. Wskazuje się teren określony oznaczeniem graficznym na rysunku planu jako objęty ochroną na podstawie Rozporządzenia nr 34 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 kwietnia 2002 r. w sprawie uznania za zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Łydyni” (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego nr 105 poz. 2256).
 - 4.1. Ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody wszelkich działań dokonywanych w granicach obszaru objętego ochroną jako zespół przyrodniczo – krajobrazowy, mogących wpłynąć na zmianę dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
5. Z uwagi na zagrożenie powodziowe doliny Łydyni ustala się:
 - 5.1. na terenach oznaczonych symbolami ZN i ZP zakazuje się podwyższania poziomu terenu,
 - 5.2. zakazuje się podwyższania poziomu terenu tej części działek budowlanych, która stanowi powierzchnię biologicznie czynną,
 - 5.3. na terenach przeznaczonych pod zabudowę kubaturową dopuszcza się wykonanie nasypów co najwyżej do poziomu rzędnej nawierzchni przyległej ulicy, a dla terenu oznaczonego symbolem UH do poziomu rzędnej ciągu pieszego KP,
 - 5.4. nie dopuszcza się stosowania do budowy nasypów materiałów mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego,

- 5.5. ścieżki rowerowe i alejki przechadzkowe na terenach zieleni należy budować na istniejącym poziomie terenu, o nawierzchni nieutwardzonej, z zachowaniem ustaleń § 13,
 - 5.6. dopuszcza się porządkowanie i zagospodarowanie terenów oznaczonych symbolami ZP i ZN, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1 ZN, na podstawie projektów zagospodarowania zieleni, w których zostaną uwzględnione zasady ochrony środowiska przyrodniczego i warunki ochrony przeciwpowodziowej, z zachowaniem ustaleń § 13.
6. Nakazuje się zachowanie i ochronę wartościowych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym drzew i zakrzewień oraz naturalnych siedlisk roślinności.

§ 5

Ochrona wartości kulturowych

1. Ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych mogących wpłynąć na zmianę dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.
2. Obszar doliny Łydyni jest objęty konserwatorską strefą ochrony krajobrazu „K” w granicach wskazanych na rysunku planu.
 - 2.1. Obowiązuje nakaz podporządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów wymaganiom ochrony walorów krajobrazowych obszaru.
3. Wskazuje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, objęty ochroną prawną.
 - 3.1. Ochroną objęty jest Zamek Książąt Mazowieckich wraz ze strefą w promieniu 200 m od obiektu, wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 209/59 z dnia 6 sierpnia 1959 r. wskazany na rysunku planu.
4. Wskazuje się obiekty i zespoły obiektów będące w ewidencji Konserwatora Zabytków, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
 - 4.1. Ochroną konserwatorską objęte są:
 - 4.1.1. budynek murowany z końca XIX w. – dawny pałac, obecnie siedziba administracji Cukrowni wraz z lokalami mieszkalnymi,
 - 4.1.2. pozostałości parku przy budynku administracyjnym Cukrowni,
 - 4.1.3. dom drewniany zbudowany około 1900 r. przy ulicy Sienkiewicza nr 6.
5. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej **B-2**, w granicach wskazanych na rysunku planu.
 - 5.1. Obowiązują ustalenia:
 - 5.1.1. zachowanie układu przestrzennego poprzez utrzymanie jego historycznego rozplanowania,
 - 5.1.2. zaleca się rewaloryzację zabudowy o wartościach kulturowych.
6. Wyznacza się strefy ochrony ekspozycji **E-2**, **E-3**, **E-4** i **E-5**, zgodnie z rysunkiem planu.

- 6.1. W wyznaczonych strefach nie dopuszcza się zabudowy i zagospodarowania mogących zakłócić ekspozycję Zamku i zabytkowego centrum miasta.
7. Wyznacza się strefy obserwacji archeologicznej **OW-2** i **OW-3**, zgodnie z rysunkiem planu.
- 7.1. Ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac ziemnych i zmian dotychczasowego użytkowania w granicach stref.
8. Ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zasad prowadzenia wykopów o powierzchni ponad 400 m² na pozostałym obszarze objętym planem.

§ 6

Zabudowa wielorodzinna

1. Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską oznacza się symbolem **MW** na rysunku planu.
2. Obowiązują ustalenia:
 - 2.1. zachowanie co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - 2.2. obowiązuje wydzielenie, w granicach działki budowlanej, miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości co najmniej 1 miejsce postojowe na mieszkanie, a dla funkcji usługowych w ilości wynikającej z analizy funkcji i wielkości lokalu usługowego, zawartej w projekcie budowlanym wymaganym przy składaniu wniosków o pozwolenie na budowę lub o zmianę sposobu użytkowania,
 - 2.3. zakaz budowy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących,
 - 2.4. zakaz budowy obiektów o konstrukcji nietrwałej.
3. Dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych jako obiektów wbudowanych, o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt – zgodnie z ustaleniami § 3 pkt. 2.
4. Ponadto w stosunku do niżej wymienionych terenów obowiązują szczególne zasady zagospodarowania.
 - 4.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 MW** ustala się:
 - 4.1.1. adaptuje się istniejącą zabudowę wielorodzinną,
 - 4.1.2. dopuszcza się modernizację budynków oraz przebudowę dachów płaskich na dachy pochyłe z poddaszem użytkowym,
 - 4.1.3. teren położony jest w granicach strefy ochrony ekspozycji **E-2**; obowiązują ustalenia § 5 pkt. 6.
 - 4.2. W stosunku do terenu oznaczonego symbolem **2 MW** ustala się:
 - 4.2.1. adaptuje się istniejący budynek wielorodzinny,

- 4.2.2. dopuszcza się modernizację budynku oraz przebudowę dachu płaskiego na dach pochyły z poddaszem użytkowym, pod warunkiem uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 4.2.3. teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej **B-2**; obowiązują ustalenia § 5 pkt. 5,
 - 4.2.4. teren położony jest w granicach strefy obserwacji archeologicznej **OW-3**; obowiązują ustalenia § 5 pkt. 7.
- 4.3. W stosunku do terenu oznaczonego symbolem **3 MW** ustala się:
- 4.3.1. dopuszcza się modernizację budynku oraz przystosowanie poddasza na cele użytkowe, pod warunkiem uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 4.3.2. teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej **B-2**; obowiązują ustalenia § 5 pkt. 5,
 - 4.3.3. teren położony jest w granicach strefy obserwacji archeologicznej **OW-3**; obowiązują ustalenia § 5 pkt. 7.

§ 7

Zabudowa jednorodzinna

1. Przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodziną oznacza się symbolem **MN** na rysunku planu.
2. Obowiązują ustalenia:
 - 2.1. dopuszcza się lokalizację zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej,
 - 2.2. ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 2 kondygnacje z poddaszem użytkowym,
 - 2.3. obowiązuje wydzielenie, w granicach działki budowlanej, co najmniej jednego miejsca postojowego lub garażu dla samochodu osobowego, a dla funkcji usługowych w ilości wynikającej z analizy funkcji i wielkości obiektu, zawartej w projekcie budowlanym wymaganym przy składaniu wniosków o pozwolenie na budowę lub o zmianę sposobu użytkowania.
3. Nakazuje się zachowanie co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej.
4. Ponadto w stosunku do niżej wymienionych terenów obowiązują szczególne zasady zagospodarowania.
 - 4.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 MN** ustala się:
 - 4.1.1. adaptuje się istniejącą zabudowę, z dopuszczeniem rozbudowy,
 - 4.1.2. ustala się maksymalną wysokość budynków na 2 kondygnacje z poddaszem użytkowym,
 - 4.1.3. dopuszcza się lokalizację usług o charakterze nie kolidującym z podstawowym przeznaczeniem terenu, o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt pełniący funkcje usługowe,

- 4.1.4. nie dopuszcza się wtórnych podziałów działek,
- 4.1.5. dopuszcza się budowę wolnostojących lub usytuowanych przy granicy działki na styku z budynkami na sąsiedniej działce, parterowych budynków gospodarczych i garaży,
- 4.1.6. w stosunku do budynków nowych lub odtwarzanych obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Cukrowniczej,
- 4.1.7. teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej **B-2**; obowiązują ustalenia § 5 pkt. 5,
- 4.1.8. teren położony jest w granicach strefy obserwacji archeologicznej **OW-2**, obowiązują ustalenia § 5 pkt. 7.

4.2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 MN** ustala się:

- 4.2.1. zakaz wtórnych podziałów działek,
- 4.2.2. dopuszcza się lokalizację wbudowanych lub wolnostojących obiektów usługowych o charakterze nie kolidującym z podstawowym przeznaczeniem terenu, pod warunkiem ograniczenia uciążliwości obiektu do granic działki budowlanej,
- 4.2.3. ustala się maksymalną wysokość budynków na 2 kondygnacje z poddaszem użytkowym,
- 4.2.4. dopuszcza się budowę wolnostojących lub usytuowanych przy granicy działki na styku z budynkami na sąsiedniej działce, parterowych budynków gospodarczych i garaży,
- 4.2.5. obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających ulic Fabrycznej i Cukrowniczej,
- 4.2.6. teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej **B-2**; obowiązują ustalenia § 5 pkt. 5,
- 4.2.7. teren położony jest w granicach strefy obserwacji archeologicznej **OW-2**, obowiązują ustalenia § 5 pkt. 7.

4.3. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 MN** ustala się:

- 4.3.1. adaptuje się podział na dwie działki budowlane, wskazany na rysunku planu; dopuszcza się zagospodarowanie terenu jako jednej działki budowlanej,
- 4.3.2. dopuszcza się lokalizację usług o charakterze nie kolidującym z podstawowym przeznaczeniem terenu, o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt pełniący funkcje usługowe,
- 4.3.3. ustala się maksymalną wysokość budynków na 2 kondygnacje z poddaszem użytkowym,
- 4.3.4. zakazuje się budowy wolnostojących parterowych budynków gospodarczych i garaży,
- 4.3.5. obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej,

- 4.3.6. teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej **B-2**; obowiązują ustalenia § 5 pkt. 5,
- 4.3.7. teren położony jest w granicach strefy obserwacji archeologicznej **OW-2**, obowiązują ustalenia § 5 pkt. 7.

4.4. Dla terenu oznaczonego symbolem **4 MN** ustala się:

- 4.4.1. dopuszcza się rozbudowę lub odtworzenie istniejącego budynku,
- 4.4.2. nie dopuszcza się wtórnego podziału działki,
- 4.4.3. dopuszcza się lokalizację usług o charakterze nie kolidującym z podstawowym przeznaczeniem terenu, o uciążliwości nie wykraczającej poza obiekt pełniący funkcje usługowe,
- 4.4.4. ustala się maksymalną wysokość budynku na 2 kondygnacje z poddaszem użytkowym,
- 4.4.5. zakazuje się budowy wolnostojących parterowych budynków gospodarczych i garaży,
- 4.4.6. dla budynku nowego lub odtwarzanego obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Fabrycznej,
- 4.4.7. teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej **B-2**; obowiązują ustalenia § 5 pkt. 5,
- 4.4.8. teren położony jest w granicach strefy obserwacji archeologicznej **OW-2**, obowiązują ustalenia § 5 pkt. 7.

4.5. Dla terenu oznaczonego symbolem **5 MN** ustala się:

- 4.5.1. dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni minimum 800 m², z zachowaniem dostępu każdej działki na szerokości co najmniej 18 m do linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 1 KD,
- 4.5.2. dopuszcza się lokalizację wolnostojących lub wbudowanych obiektów o funkcji usługowej o charakterze nie kolidującym z podstawowym przeznaczeniem terenu, o uciążliwości nie wykraczającej poza działkę budowlaną, pod warunkiem wykazania w projekcie zagospodarowania, że położenie, powierzchnia oraz dostępność komunikacyjna działki są odpowiednie do lokalizacji wybranej funkcji wraz z budynkiem mieszkalnym,
- 4.5.3. ustala się maksymalną wysokość budynku na 2 kondygnacje z poddaszem użytkowym,
- 4.5.4. nie dopuszcza się budowy budynków wolnostojących gospodarczych; dopuszcza się budowę garaży wolnostojących lub usytuowanych przy granicy działki na styku z garażem na sąsiedniej działce,
- 4.5.5. zakazuje się budowy garaży o konstrukcji nietrwałej,
- 4.5.6. obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej 1 KD,
- 4.5.7. teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej **B-2**; obowiązują ustalenia § 5 pkt. 5,

- 4.5.8. teren położony jest w granicach strefy obserwacji archeologicznej **OW-2**, obowiązują ustalenia § 5 pkt. 7,
- 4.5.9. zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się, że stawka jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%.

§ 8

Usługi

1. Przeznaczenie terenu pod usługi oznacza się symbolem **U** na rysunku planu.
2. Na terenach przeznaczonych pod usługi dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych o funkcji wskazanej w planie.
 - 2.1. Obowiązuje zachowanie następujących warunków:
 - 2.1.1. lokalizacja obiektów o wybranej funkcji usługowej będzie zgodna z warunkami i ograniczeniami obowiązującymi w planie,
 - 2.1.2. w projekcie zagospodarowania terenu zostanie wykazane, że działka budowlana jest odpowiednia dla lokalizacji wybranej funkcji usługowej pod względem położenia, wielkości, dostępności komunikacyjnej i uzbrojenia technicznego,
 - 2.1.3. uciążliwość obiektów nie przekroczy granic działki budowlanej.
 - 2.2. Ustala się zachowanie co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej.
 - 2.3. Obowiązuje wydzielenie miejsc postojowych dla pojazdów użytkowników stałych i przebywających okresowo w granicach działki budowlanej, w ilości wynikającej z analizy funkcji i wielkości obiektu, zawartej w koncepcji zagospodarowania terenu, jeżeli ustalono obowiązek jej wykonania, oraz w projekcie budowlanym wymaganym przy składaniu wniosków o pozwolenie na budowę.
3. Ponadto w stosunku do niżej wymienionych terenów obowiązują szczególne zasady zagospodarowania.
 - 3.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 U** ustala się:
 - 3.1.1. dopuszcza się lokalizację usług handlu (z wyjątkiem handlu hurtowego) i usług dla ludności, o powierzchni zabudowy nie większej niż 400 m²,
 - 3.1.2. nie dopuszcza się wtórnego podziału na działki budowlane,
 - 3.1.3. nie dopuszcza się lokowania powierzchni handlowej na zewnątrz budynku,
 - 3.1.4. dopuszcza się budowę mieszkania wbudowanego w budynek o funkcji usługowej dla właściciela obiektu usługowego,
 - 3.1.5. maksymalna wysokość budynku do 1 kondygnacji z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 7,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - 3.1.6. nie dopuszcza się budowy podpiwniczeń,
 - 3.1.7. obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 17 Stycznia,

- 3.1.8. dopuszcza się wyłącznie jeden zjazd z ulicy 17 Stycznia,
- 3.1.9. przed opracowaniem projektu budowlanego należy opracować koncepcję zagospodarowania terenu i przedłożyć ją do zaopiniowania przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną,
- 3.1.10. wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę uzależnia się od pozytywnego zaopiniowania koncepcji zagospodarowania terenu oraz projektu budowlanego przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną,
- 3.1.11. zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się, że stawka jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%.

3.2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 U** ustala się:

- 3.2.1. dopuszcza się lokalizację usług handlu (z wyjątkiem hurtowni), gastronomii wyłącznie z siedzącymi miejscami konsumpcyjnymi, oraz usług dla ludności, o powierzchni zabudowy nie większej niż 400 m²,
- 3.2.2. ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1200 m², z zachowaniem dostępu każdej działki na szerokości nie mniej niż 20,0 m do ulicy Sienkiewicza; ustalenie minimalnej powierzchni działki nie obowiązuje w wypadku scalenia i wtórnego podziału działek nr ew. 1641 i 1642/1 na dwie działki o równej powierzchni,
- 3.2.3. nie dopuszcza się lokalizacji obiektów usługowych i handlowych generujących wzmożony ruch samochodowy, dla których obsługi byłaby konieczna budowa pasów wyłączenia i włączenia do ruchu,
- 3.2.4. nie dopuszcza się lokowania powierzchni handlowej na zewnątrz budynków,
- 3.2.5. dopuszcza się budowę mieszkania jako wbudowanego w budynek o funkcji usługowej dla właścicieli obiektów usługowych,
- 3.2.6. maksymalna wysokość budynków do 1 kondygnacji z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 7,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- 3.2.7. nie dopuszcza się budowy podpiwniczeń,
- 3.2.8. dopuszcza się wyłącznie zabudowę wolnostojącą,
- 3.2.9. obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8,0 m od ulicy Sienkiewicza i 10,0 m od ulicy Tatarskiej,
- 3.2.10. dopuszcza się jeden zjazd z ulicy Tatarskiej usytuowany przy północnej granicy terenu i jeden zjazd z ulicy Sienkiewicza; usytuowanie zjazdów powinno zapewniać dostęp do wszystkich działek powstałych w wyniku podziału terenu na działki budowlane,
- 3.2.11. część terenu znajduje się w granicach strefy obserwacji archeologicznej **OW-2**; obowiązują ustalenia § 5 pkt. 7,
- 3.2.12. przed opracowaniem projektu budowlanego należy opracować koncepcję zagospodarowania terenu i przedłożyć ją do zaopiniowania przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną,

- 3.2.13. wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę uzależnia się od pozytywnego zaopiniowania koncepcji zagospodarowania terenu oraz projektu budowlanego przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną,
- 3.2.14. zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się, że stawka jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%.

3.3. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 U** ustala się:

- 3.3.1. teren przeznaczony pod usługi administracji, hotelarstwa i kultury,
- 3.3.2. dopuszcza się przywrócenie pierwotnej funkcji mieszkaniowej rezydencjonalnej,
- 3.3.3. nie dopuszcza się podziału działki i lokalizacji nowej zabudowy,
- 3.3.4. nakazuje się zachowanie i ochronę parku stanowiącego część zabytkowego zespołu,
- 3.3.5. budynek jest objęty ewidencją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; obowiązują ustalenia § 5 pkt. 4,
- 3.3.6. teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej **B-2**; obowiązują ustalenia § 5 pkt. 5,
- 3.3.7. teren położony jest w granicach strefy obserwacji archeologicznej **OW-2**, obowiązują ustalenia § 5 pkt. 7.

3.4. Dla terenów oznaczonych symbolami **4 U** i **5 U** ustala się:

- 3.4.1. dopuszcza się lokalizację rzemiosła usługowego i wytwórczego, usług dla ludności oraz handlu o powierzchni zabudowy nie większej niż 400 m²,
- 3.4.2. dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni minimum 800 m²,
- 3.4.3. maksymalna wysokość budynków do 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- 3.4.4. dopuszcza się budowę domu jednorodzinnego lub mieszkania dla właścicieli obiektów usługowych,
- 3.4.5. obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od ulic Fabrycznej i Cukrowniczej,
- 3.4.6. teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej **B-2**; obowiązują ustalenia § 5 pkt. 5,
- 3.4.7. teren położony jest w granicach strefy obserwacji archeologicznej **OW-2**, obowiązują ustalenia § 5 pkt. 7,
- 3.4.8. zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się, że stawka jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%.

3.5. Dla terenu oznaczonego symbolem **6 U** ustala się:

- 3.5.1. dopuszcza się lokalizację rzemiosła usługowego i wytwórczego, oraz handlu (z wyjątkiem hurtowni) o powierzchni zabudowy nie większej niż 400 m²,

- 3.5.2. dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni minimum 1500 m², z zachowaniem dostępu każdej działki do ulicy Cukrowniczej w sposób bezpośredni lub poprzez dojazd o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m,
- 3.5.3. maksymalna wysokość budynków do 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- 3.5.4. dopuszcza się budowę domu jednorodzinnego lub mieszkania dla właścicieli obiektów usługowych,
- 3.5.5. pas terenu o szerokości co najmniej 4,0 m przylegający do terenu zabudowy jednorodzinnej 1 MN należy zagospodarować zielenią o charakterze izolacyjnym,
- 3.5.6. obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od ulicy Cukrowniczej, a od strony rzeki zgodnie z rysunkiem planu,
- 3.5.7. teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej **B-2**; obowiązują ustalenia § 5 pkt. 5,
- 3.5.8. teren położony jest w granicach strefy obserwacji archeologicznej **OW-2**, obowiązują ustalenia § 5 pkt. 7,
- 3.5.9. zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się, że stawka jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%.

§ 9

Usługi i obiekty kultury

1. Przeznaczenie terenu pod usługi kultury oznacza się symbolem **UK** na rysunku planu.
2. Symbolem **1 UK** oznacza się Zamek Książąt Mazowieckich wraz z otoczeniem.
 - 2.1. Obiekt jest wpisany do rejestru zabytków; obowiązują ustalenia § 5 pkt. 3.
 - 2.2. Dopuszcza się rekonstrukcję obiektu z uzgodnieniem z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
 - 2.3. Na terenie Zamku dopuszcza się usługi kultury oraz usługi gastronomii, nie kolidujące z warunkami ochrony Zamku, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
 - 2.4. Zaleca się zachowanie naturalnej zieleni niskiej.
3. Dla terenu **2 UK** ustala się:
 - 3.1. dopuszcza się lokalizację budynków i budowli o funkcji usług kultury jako wzbogacenie programu parku im. Marii Konopnickiej,
 - 3.2. dopuszcza się lokalizację obiektów gastronomii wyłącznie z siedzącymi miejscami konsumpcyjnymi,
 - 3.3. dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni minimum 800 m², pod warunkiem zapewnienia dostępu każdej działki do ulicy dojazdowej na szerokości co najmniej 5,0 m,

- 3.4. maksymalna wysokość budynków: 2 kondygnacje z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- 3.5. obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Płockiej i 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej,
- 3.6. obowiązuje wydzielenie, w granicach działki budowlanej, miejsc postojowych dla pojazdów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości obliczonej na podstawie analizy uwzględniającej wielkość i położenie obiektu, zawartej w koncepcji zagospodarowania terenu i w projekcie budowlanym,
- 3.7. przed opracowaniem projektu budowlanego należy opracować koncepcję zagospodarowania terenu i przedłożyć ją do zaopiniowania przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną,
- 3.8. wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę uzależnia się od pozytywnego zaopiniowania koncepcji zagospodarowania terenu oraz projektu budowlanego przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną,
- 3.9. teren jest objęty strefą ochrony ekspozycji *E-2*; obowiązują ustalenia § 5 pkt. 6.

§ 10

Usługi handlu

1. Przeznaczenie terenu pod usługi handlu oznacza się symbolem **UH** na rysunku planu.
 - 1.1. Nie dopuszcza się lokalizacji hurtowni, składów, wielkoprzestrzennych zespołów handlowych o powierzchni zabudowy ponad 400 m², lokowania powierzchni handlowej na zewnątrz budynku.
 - 1.2. Dopuszcza się lokalizację usług gastronomii wyłącznie z siedzącymi miejscami konsumpcyjnymi.
2. Dopuszcza się podział terenu na dwie działki budowlane o powierzchni minimum 1500 m².
 - 2.1. Dopuszcza się wyłącznie jeden zjazd z ulicy Tatarskiej; w wypadku podziału terenu usytuowanie zjazdu winno zapewnić dostęp do obu działek budowlanych.
3. Dopuszcza się budowę mieszkania jako wbudowanego w budynek o funkcji usługowej dla właścicieli obiektów usługowych.
4. Obowiązują ustalenia:
 - 4.1. maksymalna wysokość budynków: 1 kondygnacja z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 7,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - 4.2. nie dopuszcza się budowy podpiwniczeń,
 - 4.3. nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Tatarskiej i 5,0 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-rowerowego,
 - 4.4. zakazuje się budowy budynków o konstrukcji nietrwałej,
 - 4.5. obowiązuje zachowanie co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej,

- 4.6. nakazuje się wydzielenie, w granicach działki budowlanej, miejsc postojowych dla pojazdów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości obliczonej na podstawie analizy uwzględniającej wielkość i położenie obiektu, zawartej w koncepcji zagospodarowania terenu oraz w projekcie budowlanym,
- 4.7. przed opracowaniem projektu budowlanego należy opracować koncepcję zagospodarowania terenu i przedłożyć ją do zaopiniowania przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną,
- 4.8. wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę uzależnia się od pozytywnego zaopiniowania koncepcji zagospodarowania terenu oraz projektu budowlanego przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną,
- 4.9. zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się, że stawka jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%.

§ 11

Usługi gastronomii

1. Przeznaczenie terenu pod usługi gastronomii oznacza się symbolem **UG** na rysunku planu.
2. Dopuszcza się lokalizację usług gastronomii wyłącznie z siedzącymi miejscami konsumpcyjnymi, oraz usług handlu (z wyjątkiem hurtowni) o powierzchni zabudowy nie większej niż 400 m², i hotelarstwa.
3. Nie dopuszcza się lokowania powierzchni handlowej na zewnątrz budynków.
4. Dopuszcza się budowę mieszkania dla właściciela obiektu usługowego.
5. Dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni minimum 2000 m² z zachowaniem dostępu każdej działki do ulicy Tatarskiej.
6. Szerokość działki budowlanej na styku z linią rozgraniczającą ulicy Tatarskiej nie może być mniejsza niż 50 m, wliczając w to szerokość pasażu pieszego wymienionego w pkt. 10.4).
7. Podstawą podziału na działki budowlane jest wykonana przez inwestora koncepcja zagospodarowania obejmująca cały teren wraz z obszarem położonym przy skrzyżowaniu ulic Tatarskiej i 17 Stycznia; w koncepcji należy wykazać, że wielkość, kształt i dostęp do komunikacji publicznej dla wybranej funkcji są zgodne z odpowiednimi przepisami oraz ustaleniami planu.
8. W koncepcji zagospodarowania terenu należy wskazać sposób zagospodarowania otoczenia pomnika, z zachowaniem odpowiedniej ekspozycji i dojść od ulic Tatarskiej i 17 Stycznia.
9. Dopuszcza się wyłącznie dwa zjazdy z ulicy Tatarskiej, usytuowane w sposób zapewniający dostęp do wszystkich działek budowlanych powstałych w wyniku podziału.
10. Obowiązują ustalenia:

- 10.1. dopuszcza się zabudowę o wysokości do 1 kondygnacji z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 7,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- 10.2. obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Tatarskiej oraz 5,0 m od północnej i południowej linii rozgraniczającej terenu,
- 10.3. nie dopuszcza się budowy podpiwniczeń,
- 10.4. obowiązuje wydzielenie w granicach każdej działki budowlanej ogólnodostępnych pasaży pieszych urządzonych zielenią o szerokości minimum 10,0 m, łączących ulicę Tatarską z terenem zieleni parkowej oznaczonym symbolem 4 ZP,
- 10.5. wymagane zachowanie co najmniej 60% działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 10.6. zaleca się zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej zielenią o charakterze parkowym, z elementami małej architektury,
- 10.7. nakazuje się wydzielenie, w granicach działki budowlanej, miejsc postojowych dla pojazdów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości obliczonej na podstawie analizy uwzględniającej wielkość i położenie obiektu, zawartej w koncepcji zagospodarowania terenu oraz w projekcie budowlanym,
- 10.8. przed opracowaniem projektu budowlanego należy opracować koncepcję zagospodarowania terenu i przedłożyć ją do zaopiniowania przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną,
- 10.9. wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę uzależnia się od pozytywnego zaopiniowania koncepcji zagospodarowania terenu oraz projektu budowlanego przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną,
- 10.10. zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się, że stawka jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%.

§ 12

Usługi turystyki

1. Przeznaczenie terenu pod usługi turystyki i rekreacji zbiorowej oznacza się symbolem **UT** na rysunku planu.
2. Dopuszcza się lokalizację obiektów hotelowych, obiektów służących wypoczynkowi i rekreacji, oraz gastronomii wyłącznie z siedzącymi miejscami konsumpcyjnymi.
3. Dopuszcza się budowę mieszkania jako wbudowanego w budynek o funkcji usługowej dla właścicieli obiektów usługowych.
4. Obowiązuje wydzielenie, w granicach działki budowlanej, miejsc postojowych dla pojazdów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w ilości wynikającej z analizy funkcji i wielkości obiektu, zawartej w koncepcji zagospodarowania terenu oraz w projekcie budowlanym.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 UT** ustala się:

- 5.1. nie dopuszcza się wtórnego podziału terenu,
 - 5.2. maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 7,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - 5.3. dopuszcza się wykonanie nasypu wyłącznie pod zabudowę kubaturową co najwyżej do poziomu rzędnej nawierzchni przyległej ulicy,
 - 5.4. wymagane szczególnie staranne opracowanie pod względem architektonicznym elewacji obiektów od strony Zamku,
 - 5.5. zachowanie co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej pokrytej roślinnością,
 - 5.6. nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 7,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Zamkowej,
 - 5.7. wydzielenie miejsc postojowych przy północnej granicy działki,
 - 5.8. wjazd na teren przy północnej granicy działki,
 - 5.9. ogrodzenie działki od strony południowej dopuszcza się wyłącznie w formie żywopłotu, z możliwością dodatkowego zabezpieczenia siatką metalową,
 - 5.10. teren położony jest w granicach strefy 200 m od obiektu wpisanego do rejestru zabytków; obowiązują ustalenia § 5 pkt. 3,
 - 5.11. przed opracowaniem projektu budowlanego należy opracować koncepcję zagospodarowania terenu i przedłożyć ją do zaopiniowania przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną,
 - 5.12. wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę uzależnia się od pozytywnego zaopiniowania koncepcji zagospodarowania terenu oraz projektu budowlanego przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną,
 - 5.13. zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się, że stawka jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%.
6. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 UT** ustala się:
- 6.1. teren przeznaczony pod budowę hotelu,
 - 6.2. dopuszcza się organizację wystaw okresowych, w tym wystaw ogrodniczych,
 - 6.3. dopuszcza się lokalizację obiektów gastronomii wyłącznie z siedzącymi miejscami konsumpcyjnymi,
 - 6.4. nie dopuszcza się podziału na działki budowlane,
 - 6.5. adaptuje się budynek na działce nr ew. 1190 przy ulicy 17 Stycznia,
 - 6.6. wskazuje się do likwidacji budynki gospodarcze oraz urządzenia dawnego ujęcia wody,
 - 6.7. maksymalna wysokość budynku do 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
 - 6.8. dopuszcza się nowy jeden zjazd z ulicy 17 Stycznia i jeden zjazd z ulicy Jesionowej,

- 6.9. nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 17 Stycznia; 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Jesionowej; od strony zieleni parkowej i nieurządzonej zgodnie z rysunkiem planu,
- 6.10. teren poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy należy zagospodarować jako park dostępny dla użytkowników obiektów usługowych, z dopuszczeniem niekubaturowych urządzeń służących organizacji wystaw, gastronomii oraz małej architektury,
- 6.11. część terenu położona jest w strefach ochrony ekspozycji *E-3*, *E-4* i *E-5*; obowiązują ustalenia § 5 pkt. 6,
- 6.12. przed opracowaniem projektu budowlanego należy opracować koncepcję zagospodarowania terenu i przedłożyć ją do zaopiniowania przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną,
- 6.13. wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę uzależnia się od pozytywnego zaopiniowania koncepcji zagospodarowania terenu oraz projektu budowlanego przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

§ 13

Tereny zieleni

1. Przeznaczenie terenu pod zieleń o charakterze naturalnym oznacza się symbolem **ZN** na rysunku planu.
 - 1.1. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZN** ustala się pozostawienie naturalnej zieleni nadbrzeżnej i łąkowej, z niezbędnymi korektami i uzupełnieniami wyłącznie roślinnością właściwą dla tego siedliska, bez zabudowy kubaturowej i małej architektury.
2. W stosunku do niżej wymienionych terenów oznaczonych symbolem **ZN** obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania.
 - 2.1. Symbolem **1 ZN** oznacza się pas brzegowy wokół zarastającego stawu;
 - 2.1.1. nie dopuszcza się budowy utwardzonego ciągu pieszego wokół brzegów stawu, dla ochrony roślinności nadwodnej.
 - 2.2. Symbolem **2 ZN** oznacza się tereny pasa brzegowego rzeki Łydyni; dopuszcza się budowę ciągu pieszego o nawierzchni wyłącznie nieutwardzonej.
 - 2.2.1. zaleca się zachowanie naturalnej zieleni niskiej w pasie przybrzeżnym rzeki Łydyni.
 - 2.3. Symbolem **3 ZN** oznacza się teren naturalnych siedlisk roślinności na gruncie o wysokim poziomie zwierciadła wody gruntowej;
 - 2.3.1. dopuszcza się urządzenie alejek przechadzkowych o nawierzchni wyłącznie nieutwardzonej,
 - 2.3.2. zaleca się zachowanie naturalnego charakteru roślinności oraz porządkowanie terenu z niezbędnymi uzupełnieniami wyłącznie gatunkami charakterystycznymi dla tego siedliska.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem **ZP** obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 3.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 ZP** ustala się:
 - 3.1.1. obowiązek zachowania naturalnej zieleni niskiej charakterystycznej dla siedliska,
 - 3.1.2. nie dopuszcza się budowy obiektów i urządzeń małej architektury oraz ogrodzeń,
 - 3.1.3. teren znajduje się w strefie 200 m od obiektu wpisanego do rejestru zabytków; obowiązują ustalenia § 5 pkt. 3.
 - 3.2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 ZP** ustala się:
 - 3.2.1. obowiązek zachowania naturalnej zieleni niskiej charakterystycznej dla siedliska,
 - 3.2.2. nie dopuszcza się budowy obiektów i urządzeń małej architektury oraz ogrodzeń,
 - 3.2.3. dopuszcza się budowę tymczasowych obiektów i urządzeń służących organizacji imprez plenerowych pod warunkiem, że obiekty te będą posiadały rozwiązania techniczne zapewniające pełną ochronę przed degradacją wód powierzchniowych i podziemnych,
 - 3.2.4. część terenu znajduje się w strefie 200 m od obiektu wpisanego do rejestru zabytków; obowiązują ustalenia § 5 pkt. 3.
 - 3.3. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 ZP** ustala się:
 - 3.3.1. dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń niekubaturowych o funkcji kultury i sportu,
 - 3.3.2. zagospodarowanie terenu zielenią o charakterze dekoracyjnym, z elementami małej architektury,
 - 3.3.3. część terenu objęta jest strefą ochrony ekspozycji **E-3**; obowiązują ustalenia § 5 pkt. 6.
 - 3.4. Dla terenu oznaczonego symbolem **4 ZP** ustala się:
 - 3.4.1. dopuszcza się lokalizację niekubaturowych obiektów i urządzeń o funkcji kultury, turystyki, gastronomii i sportu,
 - 3.4.2. zaleca się zachowanie naturalnej zieleni wraz z uzupełnieniami zielenią niską i wysoką odpowiednią dla tego siedliska.
 - 3.5. Dla terenu oznaczonego symbolem **5 ZP** ustala się:
 - 3.5.1. ustala się adaptację i rekonstrukcję parku im. Marii Konopnickiej,
 - 3.5.2. dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych służących organizacji imprez plenerowych,
 - 3.5.3. nakazuje się zachowanie i ochronę drzew o wartościach przyrodniczych i krajobrazowych,
 - 3.5.4. teren jest objęty strefą ochrony ekspozycji **E-2**; obowiązują ustalenia § 5 pkt. 6,

3.5.5. część terenu znajduje się w strefach ochrony archeologicznej **OW-2** i **OW-3**; obowiązują ustalenia § 5 pkt. 7.

4. Przeznaczenie terenu pod ogrody przydomowe powiązane funkcjonalnie z terenem zabudowy mieszkaniowej 1 MN oznacza się symbolem **ZO** na rysunku planu.

4.1. Nie dopuszcza się zabudowy kubaturowej, w tym budynków gospodarczych i garaży.

§ 14

Transport i obsługa komunikacji

1. Ustala się układ ulic o funkcji głównej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowej dla powiązań komunikacyjnych miasta z terenami otaczającymi oraz obsługi obszaru objętego planem.

2. Główną oś komunikacyjną stanowi ciąg ulic: Płocka – Tatarska – 17 Stycznia na ciągu drogi krajowej nr 60 Kutno – Ciechanów – Ostrów Mazowiecka.

3. Obowiązują ustalenia:

symbol na planie	nazwa ulicy	funkcja ulicy	szerokość w liniach rozgraniczających	postulowana szerokość jezdni
1 KG	17 Stycznia	główna	40,0 m	14,0 m
2 KG	Tatarska	główna wskazuje się orientacyjny przebieg ścieżki rowerowej	40,0 m	2 x 7,0 m
3 KG	Płocka	główna w ulicy znajduje się wiadukt nad torami kolejowymi	36,0 m	14,0 m
KZ	Sienkiewicza	zbiorcza w ulicy znajduje się most nad Łydynią wskazuje się orientacyjny przebieg ścieżki rowerowej	24,0 m	9,0 m
1 KL	Zamkowa	lokalna w ulicy znajduje się most nad Łydynią wskazuje się orientacyjny przebieg ścieżki rowerowej	14,0 m – 20,0 m	6,0 – 5,5 m
2 KL	Parkowa	lokalna wskazuje się orientacyjny przebieg ścieżki rowerowej	27,0 m	6,0 m
3 KL	Zielona	lokalna wskazuje się orientacyjny przebieg ścieżki rowerowej	26,0 m	6,0 m
4 KL	Jesionowa	lokalna wskazuje się orientacyjny przebieg ścieżki rowerowej	26,0 m – 20,0 m	5,5 m
5 KL	Fabryczna	lokalna wskazuje się orientacyjny	16,0 m	6,0 – 5,5 m

		przebieg ścieżki rowerowej		
1 KD	bez nazwy	dojazdowa	10,0 m	5,0 m
2 KD	Cukrownicza	dojazdowa	10,0 – 9,0 m	5,0 m
Kd	bez nazwy	dojazd pieszo-jezdny	6,0 m	-

4. Wskazuje się orientacyjny przebieg ścieżki rowerowej zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.
 - 4.1. Uściślenie przebiegu ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic nastąpi na podstawie projektu.
5. Ustala się przebieg ciągu pieszego oznaczonego symbolem **KP** o szerokości 10,0 m, z kładką dla pieszych nad rzeką Łydynią.
6. Dopuszcza się budowę kładek dla ruchu pieszego i rowerowego nie wyznaczonych w planie.
7. Przeznaczenie terenu pod obsługę komunikacji samochodowej oznacza się symbolem **KS**.
 - 7.1. Ustala się:
 - 7.1.1. teren przeznaczony pod lokalizację garaży o konstrukcji trwałej,
 - 7.1.2. obowiązuje obsadzenie garaży zielenią średniowysoką o charakterze izolacyjnym lub pnąciami,
 - 7.1.3. teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej **B-2**; obowiązują ustalenia § 5 pkt. 5,
 - 7.1.4. teren położony jest w granicach strefy obserwacji archeologicznej **OW-2**; obowiązują ustalenia § 5 pkt. 7.

§ 15

Infrastruktura techniczna

1. Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.
2. Ustala się zasadę odprowadzenia ścieków i wód opadowych w systemie miejskiej sieci kanalizacji rozdzielczej.
 - 2.1. Wskazuje się przebieg kolektora kanalizacji sanitarnej C-bis, zgodnie z rysunkiem planu.
 - 2.2. Na terenie objętym planem dopuszcza się budowę pompowni ścieków według projektu sieci kanalizacji sanitarnej.
 - 2.3. Zakazuje się budowy indywidualnych zbiorników na nieczystości stałe i płynne oraz oczyszczalni ścieków.
3. Ustala się zasadę zaopatrywania w ciepło z miejskiej sieci ciepłej.

- 3.1. Wskazuje się orientacyjny przebieg magistrali ciepłowniczej wzdłuż ulicy Sienkiewicza, zgodnie z rysunkiem planu.
- 3.2. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła w oparciu o energię elektryczną, gaz, olej niskosiarkowy lub energie odnawialne.
4. Ustala się zasadę zaopatrzenia w gaz z miejskiej sieci gazowej.
5. Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci miejskiej średniego i niskiego napięcia.
 - 5.1. Wskazuje się na konieczność prowadzenia przewodów elektroenergetycznych jako kablowych na obszarze objętym planem.
6. Dopuszcza się prowadzenie sieci podziemnej uzbrojenia technicznego w terenach otwartych poza liniami rozgraniczającymi ulic.
7. Ustala się zasadę usuwania odpadów stałych wyspecjalizowanym transportem na wyznaczone wysypisko odpadów.
 - 7.1. Zaleca się uwzględnienie w projektach zagospodarowania działek wprowadzenie selektywnej zbiórki odpadów stałych.
 - 7.2. Projekt zagospodarowania działki powinien zawierać architektoniczne rozwiązanie osłon pojemników.

§ 16

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się, że stawka jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30 % dla terenów oznaczonych symbolami 5 MN, 1 U, 2 U, 4 U, 5 U, 6 U, UH, UG i UT oraz 0% dla pozostałych terenów.

§ 17

1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta

/ - / Janusz Czaplicki