

**Uchwała Nr 244/XX/2012
Rady Miasta Ciechanów
z dnia 28 czerwca 2012**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przasnyska II”
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 2001r. nr 142 poz. 1591 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Miasta Ciechanów nr **177/XIX/08** z dnia 28 lutego 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Przasnyska II”, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów” (przyjętego uchwałą Nr 69/VIII/07 z dnia 31 maja 2007r.),

Rada Miasta Ciechanów postanawia, co następuje:

R O Z D Z I A Ł I

Ustalenia ogólne

- § 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Przasnyska II”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 18,90 ha, położony w północnej części miasta, w rejonie ulicy Przasnyskiej, 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) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a w szczególności :
 - a) Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
 - b) Prawo ochrony środowiska,

- c) Ustawa o odpadach,
 - d) Prawo budowlane,
 - e) Ustawa o drogach publicznych,
 - f) Ustawa o gospodarce nieruchomościami,
 - g) Ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
- oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
 - 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć integralną część planu, rysunek w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 4) **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego, określony odpowiednio symbolem literowym i numerem, wyróżniającym go spośród innych terenów;
 - 5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni zabudowy obiektów na danej działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
 - 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego obiektu od linii rozgraniczającej terenu, krawędzi jezdni ulicy lub granicy działki, z pominięciem logii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) - o głębokości do 2,0 m i powierzchni zabudowy do 8,0 m²;
 - 8) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji);
 - 9) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danej działce;
 - 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie, które nie może przeważać na danej działce;
 - 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustalony w planie nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu gruntu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu;
 - 12) **terenie biologicznie czynnym** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
 - 13) **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.;

14) **klasie drogi** - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze publicznej odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z jej cech funkcjonalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) 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) 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;
- 2) zasad ochrony 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) nieprzekraczalnych linii zabudowy terenów;
- 4) przeznaczenia terenów funkcjonalnych, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

R O Z D Z I A Ł I I

Ustalenia dotyczące całego obszaru 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;

- 2) tereny usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN**;
- 3) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
- 5) tereny dróg (ulic) publicznych z infrastrukturą techniczną:
 - a) droga klasy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDG**,
 - b) drogi klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 6) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 7. Dla całego obszaru ustala się:

- 1) Zakaz lokalizacji (z wyłączeniem terenów U) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej, mogących powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego poza terenem działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) Zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej. Jako rozwiązanie tymczasowe, jedynie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się funkcjonowanie bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników ścieków;
- 4) Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta;
- 5) Zasadę stosowania w nowych i przebudowywanych obiektach, proekologicznych systemów ciepłych, o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska;
- 6) Zasadę działań porządkujących w zakresie ujednolicenia elementów przestrzeni ogólnodostępnych (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleń, mała architektura);
- 7) Ochronę krzyży i kapliczek przydrożnych – wszelkie działania z nimi związane należy przeprowadzać w porozumieniu z konserwatorem zabytków;
- 8) Każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej poprzez takie jej ukształtowanie, które umożliwi wjazd na działkę z drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) Minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni każdej działki budowlanej został określony w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
- 10) Obiekty i urządzenia na każdym terenie funkcjonalnym należy realizować w sposób zgodny z ustaleniami planu w zakresie warunków, zasad i parametrów kształtowania zabudowy, przepisami określonymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

§ 8. Określa się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

- 1) Wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji;

- 2) Zakaz lokalizacji wolnostojących reklam na terenie dróg publicznych;
- 3) Reklamy i znaki informacyjno-plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni;
- 4) Właściciel reklamy lub znaku informacyjno-plastycznego zobowiązany jest do utrzymania go w należyłym stanie technicznym i estetycznym.

§ 9. Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonymi w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania tego przeznaczenia, jeśli jest niezgodne z ustaleniami planu.

R O Z D Z I A Ł I I I

Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** - o pow. ok. 2,70 ha, ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, garaże z maksimum dwoma miejscami dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;
- 4) Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
- 5) Zakaz lokalizowania:
 - a) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 200 m²,
 - b) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
 - c) Tymczasowych obiektów budowlanych,
 - d) Składowania jakichkolwiek odpadów;
- 6) Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) Minimalna szerokość wydzielanych działek budowlanych – 20 m,
 - b) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 1200 m²,
 - c) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 45°;
- 7) Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
- 8) Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m i 15 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 25% powierzchni działki,
 - c) Gabaryty budynków:

- budynki mieszkalne – maksymalna wysokość zabudowy - 10,5 m nad poziom terenu, z dachami o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°. Kalenice główne budynków w kierunku północ-południe a budynków na działkach przyległych do ulicy 4KDD – równoległe do tej ulicy. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
 - budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, maksymalna wysokość zabudowy - 5 m nad poziom terenu, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 9) Teren należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
- 10) Zasady ochrony środowiska:
- a) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
 - b) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
- 11) Obsługę komunikacyjną z ulicy Przasnyskiej – oznaczonej symbolem **KDG** oraz poprzez planowaną ulicę dojazdową oznaczoną symbolem **4KDD**;
- 12) Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
- a) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu),
 - b) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
 - 2 miejsc parkingowych dla usług handlu,
 - 2 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
 - 2 miejsc parkingowych dla usług innych,
 - 1 miejsca parkingowego na każdych 3 zatrudnionych,
- 13) Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych w minimum 80%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
- 14) Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
- 15) Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu urządzeń melioracyjnych, w tym zbieracza melioracyjnego, pokazanego na rysunku planu. Działania inwestycyjne w sąsiedztwie ww. urządzeń muszą być prowadzone w uzgodnieniu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych;
- 16) Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **MN** ustala się w wysokości 20%.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 U/MN - o powierzchni ok. 1,36 ha, ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, usługowo – mieszkaniowa lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- 2) Przeznaczenie uzupełniające – realizacja elementów towarzyszących, takich jak: garaże, budynki gospodarcze, zielenie urządzona oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej
- 3) Funkcja usługowa, realizowana może być w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
- 4) Dla funkcji mieszkaniowej - lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej.
- 5) Zakaz lokalizowania:
 - a) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 500 m²;
 - b) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
 - c) Tymczasowych obiektów budowlanych;
 - d) Składowania jakichkolwiek odpadów;
- 6) Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m i 15 m od linii rozgraniczających teren oraz 5 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej SN,, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - dla funkcji mieszkaniowej maksimum 30% powierzchni działki,
 - dla funkcji usługowej maksimum 40% powierzchni działki,
 - c) budynki mieszkalne, usługowe i mieszkalno – usługowe – maksymalna wysokość zabudowy - 10,5 m nad poziom terenu, z dachami o kącie nachylenia połąci do 45°. Kalenice główne budynków w kierunku północ-południe a budynków na działkach przyległych do ulicy KDW – równoległe do tej ulicy. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
 - d) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, maksymalna wysokość zabudowy - 5 m nad poziom terenu, z dachem o kącie nachylenia połąci do 45°;
 - e) budynki garażowe mogą być realizowane z maksimum:
 - dwoma miejscami dla samochodów osobowych – dla zabudowy o funkcji jedynie mieszkaniowej,
 - trzema miejscami dla samochodów – dla zabudowy z funkcją usługową;
- 7) Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ustala się na 800 m²,
 - b) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki usługowej lub usługowo – mieszkaniowej ustala się na 900 m²,
 - c) Szerokość wydzielanych działek ustala się na minimum 18 m;
- 8) Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
- 9) Teren należy traktować jako teren mieszkaniowo-usługowy, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
- 10) Zasady ochrony środowiska:
 - a) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza

- granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
- b) Co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
- 11) Obsługę komunikacyjną z ulicy Przasnyskiej – oznaczonej symbolem **KDG**, oraz poprzez istniejącą ulicę dojazdową oznaczoną symbolem **2KDD** i drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **KDW**;
- 12) Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
- a) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu),
- b) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
- 2 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług handlu,
 - 3 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług innych,
 - 2 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomii,
 - 1 miejsca parkingowego na każdym 3 zatrudnionych;
- 13) Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych w minimum 80%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
- 14) Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
- 15) Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, przebiegającej wzdłuż wschodniej granicy terenu, napowietrznej elektroenergetycznej linii SN, wraz ze strefą jej oddziaływania. Zagospodarowanie terenu w granicach strefy oddziaływania tej linii należy prowadzić w uzgodnieniu z jej zarządcą;
- 16) Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu podziemnych urządzeń melioracyjnych. Działania inwestycyjne w ich sąsiedztwie muszą być prowadzone w uzgodnieniu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych;
- 17) Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **1 U/MN** ustala się w wysokości 20%.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 U/MN - o powierzchni ok. 2,12 ha, ustala się:**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, usługowo – mieszkaniowa lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające – realizacja elementów towarzyszących, takich jak: garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

- 3) Funkcja usługowa, realizowana może być w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
- 4) Dla funkcji mieszkaniowej - lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej.
- 5) Zakaz lokalizowania:
 - a) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 500 m²,
 - b) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
 - c) Tymczasowych obiektów budowlanych,
 - d) Składowania jakichkolwiek odpadów;
- 6) Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m, 6 m i 15 m od linii rozgraniczających teren, oraz 5 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej SN, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) Wskaźniki intensywności zabudowy:
 - dla funkcji mieszkaniowej maksimum 30% powierzchni działki,
 - dla funkcji usługowej maksimum 40% powierzchni działki,
 - c) budynki mieszkalne, usługowe i mieszkalno – usługowe – maksymalna wysokość zabudowy - 10,5 m nad poziom terenu, z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°. Kalenice główne budynków w kierunku północ-południe a budynków na działkach przyległych do ulicy 3KDD - równoległe do tej ulicy. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
 - d) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, maksymalna wysokość zabudowy - 5 m nad poziom terenu, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°;
 - e) budynki garażowe mogą być realizowane z maksimum:
 - dwoma miejscami dla samochodów osobowych – dla zabudowy o funkcji jedynie mieszkaniowej,
 - trzema miejscami dla samochodów – dla zabudowy z funkcją usługową;
- 7) Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustala się na 800 m²,
 - b) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki usługowej lub usługowo – mieszkaniowej ustala się na 900 m²,
 - c) Szerokość wydzielanych działek ustala się na minimum 18 m;
- 8) Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
- 9) Teren należy traktować jako teren mieszkaniowo-usługowy, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
- 10) Zasady ochrony środowiska:
 - a) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - b) Co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;

- 11) Obsługę komunikacyjną z ulicy Przasnyskiej - oznaczonej symbolem **KDG**, oraz poprzez planowaną ulicę dojazdową oznaczoną symbolem **3KDD** i drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **KDW**;
- 12) Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
 - a) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu),
 - b) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
 - 2 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² pow. użytkowej usług handlu,
 - 3 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² pow. użytkowej usług innych,
 - 2 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomii,
 - 1 miejsca parkingowego na każdym 3 zatrudnionych;
- 13) Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych w minimum 80%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
- 14) Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
- 15) Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, przebiegającej we wschodniej i północnej części terenu, napowietrznej elektroenergetycznej linii SN, wraz ze strefą jej oddziaływania. Zagospodarowanie terenu w granicach strefy oddziaływania tej linii należy prowadzić w uzgodnieniu z jej zarządcą;
- 16) Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu podziemnych urządzeń melioracyjnych. Działania inwestycyjne w ich sąsiedztwie muszą być prowadzone w uzgodnieniu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych;
- 17) Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **2 U/MN** ustala się w wysokości 20%.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 U - o pow. ok. 4,95 ha, ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, w tym obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające – realizacja obiektów i elementów towarzyszących, takich jak: budynki mieszkalne dla właściciela, budynki gospodarcze, garaże, wiaty, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) Utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową. Ustala się możliwość jej rozbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń pkt 6 niniejszego paragrafu;

- 4) Dla funkcji mieszkaniowej - lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;
- 5) Zakaz lokalizowania:
 - a) Przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem infrastruktury technicznej i dróg),
 - b) Zakładów produkcyjnych,
 - c) Giełd i handlu bazarowego,
 - d) Składowania jakichkolwiek odpadów;
- 6) Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m i 15 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) Wskaźniki intensywności zabudowy:
 - dla funkcji usługowej maksimum 40% powierzchni działki,
 - dla funkcji mieszkaniowej maksimum 30% powierzchni działki;
 - c) budynki usługowe, mieszkalno – usługowe i mieszkalne – maksymalna wysokość zabudowy - 10,5 m nad poziom terenu, z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°. Kalenice główne budynków na działkach przyległych do ulic 1KDG i 4KDD – równoległe do tych ulic, dopuszcza się kalenice usytuowane w kierunku północ-południe. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
 - d) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, maksymalna wysokość zabudowy - 5 m nad poziom terenu, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 7) Możliwość podziału na działki budowlane, w tym w wyniku scalania nieruchomości, przy czym:
 - a) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki usługowej ustala się na 2000 m²,
 - b) Minimalną powierzchnię działki istniejącej zabudowy mieszkaniowej, powstałej w wyniku podziału terenu, ustala się na 1000 m²,
 - c) Szerokość wydzielanych działek ustala się na minimum 20 m;
- 8) Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
- 9) Zasady ochrony środowiska:
 - a) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - b) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny,
 - c) Wzdłuż południowej granicy terenu od strony ulicy **4KDD** i terenów zabudowy mieszkaniowej **MN** – wprowadzenie zieleni średnio wysokiej i wysokiej, pełniącej funkcję dekoracyjną i izolacyjną;
- 10) Obsługę komunikacyjną z ulicy Przasnyskiej – oznaczonej symbolem **KDG**, oraz poprzez planowaną ulicę dojazdową oznaczoną symbolem **4KDD**;
- 11) Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
 - a) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:

- 2 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług handlu,
 - 3 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług innych,
 - 2 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomii,
 - 1 miejsca parkingowego na każdym 3 zatrudnionych,
- b) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
- 12) Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,8 m, jako ażurowych w minimum 80%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
- 13) Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
- 14) Na terenie dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn;
- 15) Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, przebiegającej napowietrznej elektroenergetycznej linii WN 110 kV, wraz ze strefą jej oddziaływania – 19 m od osi linii. Zagospodarowanie terenu w granicach strefy oddziaływania tej linii należy prowadzić w uzgodnieniu z jej zarządcą;
- 16) Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu urządzeń melioracyjnych, w tym zbieracza melioracyjnego, pokazanego na rysunku planu. Działania inwestycyjne w sąsiedztwie ww. urządzeń muszą być prowadzone w uzgodnieniu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych;
- 17) Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **1 U** ustala się w wysokości 20%.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 U - o pow. ok. 5,00 ha, ustala się:**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa w tym obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające – realizacja obiektów i elementów towarzyszących, takich jak budynki mieszkalne dla właściciela, budynki gospodarcze, wiaty, zieleni urządzona, drogi wewnętrzne oraz obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) Utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową. Ustala się możliwość jej rozbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń pkt 6 niniejszego paragrafu;
- 4) Dla funkcji mieszkaniowej - lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej.
- 5) Zakaz lokalizowania:
 - a) Przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyłączeniem infrastruktury technicznej i dróg),

- b) Zakładów produkcyjnych,
 - c) Giełd i handlu bazarowego,
 - d) Składowania jakichkolwiek odpadów;
- 6) Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m i 15 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) Wskaźniki intensywności zabudowy:
 - dla funkcji usługowej maksimum 40% powierzchni działki,
 - dla funkcji mieszkaniowej maksimum 30% powierzchni działki,
 - c) budynki usługowe, mieszkalno – usługowe i mieszkalne – maksymalna wysokość zabudowy - 10,5 m nad poziom terenu, z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°. Kalenice główne budynków na działkach przyległych do ulic 1KDG i 3KDD – równoległe do tych ulic, dopuszcza się kalenice usytuowane w kierunku północ-południe. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
 - d) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, maksymalna wysokość zabudowy - 5 m nad poziom terenu, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 7) Możliwość podziału na działki budowlane, w tym w wyniku scalania nieruchomości, przy czym:
- a) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki usługowej ustala się na 2000 m²,
 - b) Minimalną powierzchnię działki istniejącej zabudowy mieszkaniowej, powstałej w wyniku podziału terenu, ustala się na 1000 m²,
 - c) Szerokość wydzielanych działek ustala się na minimum 20 m;
- 8) Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
- 9) Zasady ochrony środowiska:
- a) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
 - b) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
 - c) Wzdłuż południowo-zachodniej granicy terenu od strony ulicy **3KDD** – wprowadzenie zieleni średnio wysokiej i wysokiej, pełniącej funkcję dekoracyjną i izolacyjną;
- 10) Obsługę komunikacyjną z ulicy Przasnyskiej – oznaczonej symbolem **KDG**, oraz poprzez planowaną ulicę dojazdową oznaczoną symbolem **3KDD**;
- 11) Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, jako minimum:
- a) 2 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² pow. użytkowej usług handlu,
 - b) 3 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² pow. użytkowej usług innych,

- c) 2 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomii,
 - d) 1 miejsca parkingowego na każdym 3 zatrudnionych,
- 12) Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,8 m, jako ażurowych w minimum 80%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
 - 13) Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
 - 14) Na terenie dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn;
 - 15) Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, przebiegającej napowietrznej elektroenergetycznej linii WN 110 kV, wraz ze strefą jej oddziaływania – 19 m od osi linii oraz linii SN 15 kV wraz ze strefą jej oddziaływania. Dopuszcza się możliwość przebudowy linii SN - skablowanie. Zagospodarowanie terenu w granicach stref oddziaływania tych linii należy prowadzić w uzgodnieniu z ich zarządcą;
 - 16) Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu urządzeń melioracyjnych, w tym zbieracza melioracyjnego, pokazanego na rysunku planu. Działania inwestycyjne w sąsiedztwie ww. urządzeń muszą być prowadzone w uzgodnieniu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych;
 - 17) Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **2U** ustala się w wysokości 20%.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E - o pow. ok. 0,01 ha, ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – na lokalizację stacji transformatorowej SN/nn;
- 2) Dopuszcza się możliwość lokalizacja innych obiektów i urządzeń elektroenergetycznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) Zasady ochrony środowiska:
 - a) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - b) Część terenu nie zabudowaną i nie utwardzoną należy wykorzystać na urządzenie zieleni;
- 4) Obsługę komunikacyjną poprzez planowaną ulicę dojazdową **4 KDD**;
- 5) Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,8 m, jako ażurowych w minimum 50%, realizowanych w linii rozgraniczającej teren, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
- 6) Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **E** ustala się w wysokości 20%.

R O Z D Z I A Ł I V

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 16. Dla terenów dróg publicznych (ulic) ustala się:

- 1) Przeznaczenie – na urządzenie dróg publicznych;
- 2) Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, które nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych);
- 3) Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic (jezdni i chodników) w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 4) Docelowo wyposażenie w kanalizację deszczową;
- 5) Przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (sieci elektroenergetycznych, sieci wodociągowej, gazowej, linii telekomunikacyjnej itp.). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą sieci;
- 6) Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDG** - o pow. ok. 2,07 ha, ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – utrzymanie i urządzenie ulicy jednojezdniowej klasy G (ulica Przasnyska) o szerokości 25 m w liniach rozgraniczających;
- 2) Poprowadzenie sieci infrastruktury technicznej (sieci wodociągowe, gazowe, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, kanalizacja sanitarna i deszczowa), realizacja ciągów pieszych i ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej;
- 3) Odwodnienie terenu ulicy – przekrytym kanałem lub poprzez kanalizację deszczową przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;
- 4) Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
- 5) Obsługa komunikacyjna terenów przyległych do ulicy Przasnyskiej – bezpośrednia przy zachowaniu zasady funkcjonowania jedynie niezbędnych zjazdów.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 KDD** - o pow. ok. 0,18 ha, ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – utrzymanie i urządzenie drogi publicznej (ulica dojazdowa jednojezdniowa klasy D);
- 2) Wyznaczenie pasa terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie szerokości 10 m w liniach rozgraniczających (zgodnie z rysunkiem planu) na realizację ulicy - jezdni wraz z chodnikami ruchu pieszego oraz poprowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) Włączenie do ulicy Przasnyskiej poprzez skrzyżowanie;

4) Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 KDD** - o pow. ok. 0,16 ha, ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – urządzenie planowanej drogi publicznej zakończonej placem manewrowym zgodnie z rysunkiem planu (ulica dojazdowa jednojezdniowa klasy D);
- 2) Wyznaczenie pasa terenu o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, na realizację ulicy – jezdni wraz z chodnikami ruchu pieszego oraz poprowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) Włączenie do ulicy Przasnyskiej poprzez skrzyżowanie;
- 4) Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4 KDD** - o pow. ok. 0,16 ha, ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – urządzenie planowanej drogi publicznej zakończonej placem manewrowym zgodnie z rysunkiem planu (ulica dojazdowa jednojezdniowa klasy D);
- 2) Wyznaczenie pasa terenu o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, na realizację ulicy – jezdni wraz z chodnikami ruchu pieszego oraz poprowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) Włączenie do ulicy Przasnyskiej poprzez skrzyżowanie;
- 4) Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia.

§ 21. Dla dróg wewnętrznych, w tym tych, które mogą być prowadzone na terenach wyznaczonych planem, ustala się:

- 1) Minimalną szerokość w liniach rozgraniczających na 8 m. Dopuszcza się szerokość 6 m w liniach rozgraniczających jeśli droga stanowi dojazd do max. 3 działek budowlanych;
- 2) Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych);
- 3) Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic (jezdni i chodników) w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 4) Docelowo wyposażenie w kanalizację deszczową;
- 5) Przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (sieci elektroenergetycznych, sieci wodociągowej, linii telekomunikacyjnej itp.), urządzeń i rowów melioracyjnych. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą sieci;
- 6) Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW**, o pow. ok. 0,13 ha, ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - urządzenie planowanej drogi wewnętrznej o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających, zakończonej placem manewrowym zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;

R O Z D Z I A Ł V

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 23. W oparciu o sieci istniejące i projektowane ustala się zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) Docelowe wyposażenie terenu w sieci:
 - a) wodociągową,
 - b) kanalizacji sanitarnej,
 - c) kanalizacji deszczowej,
 - d) elektroenergetyczną,
 - e) gazową,
 - f) telekomunikacyjną.
- 2) Budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu, z możliwością jego modernizacji, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;
- 3) Realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej musi wyprzedzać lub być prowadzona równocześnie z realizacją zabudowy i zagospodarowaniem terenu;
- 4) Planowane sieci infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, od istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi i pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
- 5) Realizacja poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej powinna być poprzedzona wykonaniem kompleksowego projektu technicznego uwzględniającego wymagane wzajemne odległości między sieciami, elementami wyposażenia ulic (m.in. przewidziane w planie urządzenia infrastruktury technicznej, nawierzchnie, chodniki, oświetlenie);
- 6) W przypadku kolizji istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się możliwość ich przebudowy i rozbudowy w uzgodnieniu i na warunkach ustalonych z właściwym zarządcą sieci i urządzeń;
- 7) Utrzymanie istniejącej, napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV, przebiegających przez teren objęty planem, ze strefą oddziaływania po 19 m na każdą stronę od osi linii. W strefie oddziaływania linii ustala się zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi, a lokalizację innych obiektów i zagospodarowanie terenu należy prowadzić w porozumieniu z zarządcą linii;

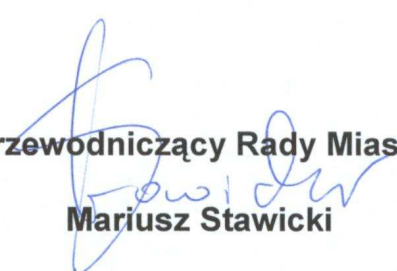
- 8) Utrzymanie istniejącej, napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, przebiegających przez teren objęty planem, ze strefą oddziaływania po 5 m na każdą stronę od osi linii. W strefie oddziaływania linii ustala się zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi, a lokalizację innych obiektów należy prowadzić w porozumieniu z zarządcą linii. Ustala się możliwość przebudowy linii na kablową w terenach zabudowy;
- 9) **Zaopatrzenie w wodę** (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż istniejących ulic oraz z planowanej sieci wzdłuż przewidzianych do realizacji ulic dojazdowych i wewnętrznych, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci. Każda działka powinna posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
- 10) **Odprowadzenie ścieków sanitarnych** poprzez zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną wzdłuż ulicy Przasnyskiej i planowanych ulic do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej i do oczyszczalni ścieków, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci. Do chwili realizacji sieci kanalizacyjnej, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków sanitarnych do bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników. Z chwilą wybudowania sieci kanalizacyjnej, ustala się obowiązek odprowadzania do niej ścieków sanitarnych oraz zakaz funkcjonowania bezodpływowych zbiorników ścieków;
- 11) **Odprowadzenie wód opadowych** - wody opadowe z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów ulic należy odprowadzić do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci lub zagospodarować we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych do gruntu w granicach własnej działki budowlanej;
- 12) **Gospodarka odpadami** – konieczność segregacji odpadów w ramach poszczególnych działek (należy przewidzieć miejsca na selektywną zbiórkę odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi na zasadach określonych indywidualnie przez miejskie służby komunalne. Prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi zgodnie z zatwierdzonym programem gospodarki odpadami niebezpiecznymi;
- 13) **Zaopatrzenie w energię elektryczną** oraz oświetlenie ulic i ciągów pieszo – jezdnych poprzez elektroenergetyczną sieć kablową, zasilaną z istniejących stacji transformatorowych, zgodnie z indywidualnymi warunkami właściwego zarządcy sieci, z zachowaniem zasad:
- a) Poprowadzenie planowanych sieci niskiego napięcia NN w liniach rozgraniczających ulice (w porozumieniu z właściwym zarządcą drogi) z zastrzeżeniem ustaleń ust. 4,
 - b) Zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki,
 - c) Lokalizację ewentualnej nowej stacji transformatorowej SN/nn ustala się na wyznaczonym terenie oznaczonym symbolem **E**. Dopuszcza się możliwość lokalizacji takiej stacji na terenach zabudowy usługowej – **1U** i **2U**, oraz w innych miejscach niż wskazane planem, bez konieczności zmiany planu, stosownie do ustaleń ust. 4;

- 14) **Zaopatrzenie w gaz ziemny** z sieci miejskiej w ulicy Przasnyskiej poprzez rozbudowę istniejącego systemu gazociągów na zasadach ustalonych z zarządcą ww. sieci;
- 15) **Zaopatrzenie w ciepło** z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań;
- 16) **Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne** z sieci administrowanych przez różnych operatorów - poprzez sieć kablową jako rozwiązanie docelowe i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą sieci;
- 17) Ustala się konieczność zachowania i utrzymania drożności istniejących urządzeń melioracyjnych znajdujących się na terenach MN, 1U/MN, 1U i 2U. Wszelkie działania związane z przebudową i modernizacją tych urządzeń muszą być prowadzone w uzgodnieniu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych;

R O Z D Z I A Ł VI

Ustalenia końcowe

- § 24. Zachowują ważność decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydane przed uchwaleniem niniejszego planu, niesprzeczne z jego ustaleniami.
- § 25. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.
- § 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.


Przewodniczący Rady Miasta
Mariusz Stawicki