

**Uchwała Nr 245/XX/2012  
Rady Miasta Ciechanów  
z dnia 28 czerwca 2012**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Malinowa”  
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 **175/XIX/08** z dnia 28 lutego 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Malinowa”, 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 uchwala, co następuje:**

- § 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Malinowa”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 23,82 ha, położony w rejonie ulicy Malinowej i ul. Okopowej ograniczony terenem PKP, ul. Kasprzaka oraz rzeką Łydynią, 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 wodne,
- e) Prawo budowlane,
- f) Ustawa o drogach publicznych,
- g) Ustawa o gospodarce nieruchomościami,

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 lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym i numerem, wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 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, wykusy 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 m<sup>2</sup>;
- 8) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji);
- 9) **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;
- 10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego (z wyłączeniem warsztatów obsługi samochodów i stacji paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a których funkcjonowanie:
  - a) nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi,
  - b) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
  - c) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów,
  - d) w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania

odpadów na otwartej powierzchni;

- 11) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe o zakresie umożliwiającym zaspokojenie codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak: handel detaliczny, gastronomia, administracja, oświata, opieka społeczna i zdrowotna, kultura;
- 12) **terenie biologicznie czynnym** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 13) **proekologicznych systemach ciepłych** - należy przez to rozumieć systemy ciepłne, 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) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

**§ 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.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN**;
- 2) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U, 2U**;
- 3) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **Z**;
- 4) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 5) teren ogrodów przydomowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZO**;
- 6) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **R**;
- 7) teren rzeki Łydni, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 8) tereny dróg publicznych z infrastrukturą techniczną:
  - a) droga klasy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem **1KDG**;
  - b) drogi klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **2KDD, 3KDD**;
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW**.

**§ 7.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
  - b) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
  - c) budynki garażowe i gospodarcze mogą być realizowane jako zespolone z bryłą budynku mieszkalnego lub zblokowane na granicy z działką sąsiednią,
  - d) dopuszcza się wydzielenie lokali usług podstawowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku wyłącznie w parterze budynku;
  - e) możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);

- f) konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów,
- g) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
- h) zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
- wyklucza się umieszczanie reklam na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji,
  - zakaz realizacji w linii ogrodzenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2m<sup>2</sup> na jeden znak lub reklamę,
  - zakaz lokalizacji reklam i znaków informacyjno-plastycznych na budynkach o powierzchni przekraczającej 2m<sup>2</sup> na jeden znak lub reklamę,
  - reklama i znaki informacyjno - plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni,
  - właściciel reklamy lub znaku informacyjno-plastycznego zobowiązany jest do utrzymania go w należyтым stanie technicznym i estetycznym;
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zakazuje się:
- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) składowania i gromadzenia wszelkich odpadów,
  - c) tereny należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:
- a) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
    - w odległości nie mniejszej niż 20 m od granicy terenu PKP położonego poza obszarem planu,
    - w odległości nie mniejszej niż 5 m, 6 m, 7 m i 9 m od terenu drogi publicznej **2KDD**,
    - w odległości nie mniejszej niż 6 m od terenu drogi publicznej **3KDD**,
    - w odległości nie mniejszej niż 6 m od terenu drogi publicznej **1KDW**,
    - w odległości nie mniejszej niż 9 m od terenu drogi publicznej **2KDW**,
    - w odległości nie mniejszej niż 6 m od terenu drogi wewnętrznej **3KDW**,
    - w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia,
  - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,2,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,
  - d) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny,
  - e) gabaryty budynków:

- budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci w zakresie: 20°-45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
  - budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci w zakresie: 20°-45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu;
- 5) konieczność zapewnienia, w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu w liczbie minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
- 6) obsługę komunikacyjną:
- a) dla terenu **1MN** z terenu drogi: **2KDD, 3KDD, 2KDW, 3KDW, 4KDW,**
  - b) dla terenu **2MN** z terenów dróg: **2KDD, 3KDD, 2KDW, 3KDW,**
  - c) dla terenu **3MN** z terenów dróg: **2KDD, 1KDW,**
  - d) dla terenu **4MN** z terenów dróg: **2KDD, 3KDD;**
- 7) parametry nowo wydzielanych działek, w tym uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się wydzielanie nowych działek pod zabudowę, jedynie z dostępem do dróg publicznych i wewnętrznych, przy zachowaniu następujących parametrów:
    - minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>,
    - minimalny front działki: 20 m,
    - kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego, w zakresie: 80°-100°;
  - b) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej, przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w lit. a);
  - c) na terenie **1MN** dopuszcza się wydzielenie jednej drogi wewnętrznej o szerokości minimum 8 m oraz, w przypadku jej realizacji jako „ślepej”, zakończenie placem manewrowym o powierzchni minimum 125 m<sup>2</sup>;
- 8) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:
- a) 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,
  - b) konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, przebiegającej napowietrznej elektroenergetycznej linii WN-110kV, wraz ze strefą jej oddziaływania – 15 m od osi linii oraz linii sN-15kV wraz ze strefą jej oddziaływania – 7,5 m od osi linii, zgodnie z rysunkiem planu, a także

linii nN-0,4kV wraz ze strefą ich oddziaływania 1,5 m od osi linii. Lokalizację zabudowy oraz zagospodarowanie terenu w granicach stref oddziaływania tych linii należy prowadzić w uzgodnieniu z ich zarządcą,

c) zakaz zabudowy w strefie 15 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia.

**§ 8.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług nieuciążliwych, w tym obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń § 7;
  - c) możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,8 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
  - d) konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów,
  - e) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
  - f) zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
    - 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,
    - reklama i znaki informacyjno - plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni,
    - właściciel reklamy lub znaku informacyjno-plastycznego zobowiązany jest do utrzymania go w należyтым stanie technicznym i estetycznym;
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zakazuje się:
  - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - b) składowania i gromadzenia wszelkich odpadów;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:
  - a) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
    - w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy terenu PKP położonego poza obszarem planu,
    - w odległości nie mniejszej niż 6 m od terenu drogi publicznej **1KDG**,
    - w odległości nie mniejszej niż 6 m i 7 m od terenu drogi publicznej **2KDD**,

- w odległości nie mniejszej niż 6 m od terenu drogi wewnętrznej **1KDW**,
  - w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia,
- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
- c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,
- d) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny,
- e) gabaryty budynków:
- budynki usługowe - z dachami o kącie nachylenia połaci w zakresie: 20°-45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
  - budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci w zakresie: 20°-45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu;
- 5) konieczność zapewnienia, w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, w liczbie minimum:
- 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu,
  - 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych,
  - 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomii,
  - 1 miejsce parkingowe na każdym 3 zatrudnionych,
- 6) obsługę komunikacyjną:
- a) dla terenu **1U** z terenu drogi: **2KDD**,
  - b) dla terenu **2U** z terenów dróg: **2KDD**, **1KDW**;
- 7) parametry nowo wydzielanych działek, w tym uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się wydzielanie nowych działek pod zabudowę, jedynie z dostępem do dróg publicznych i wewnętrznych, przy zachowaniu następujących parametrów:
    - minimalna powierzchnia działki: 1500 m<sup>2</sup>,
    - minimalny front działki: 25 m,
    - kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego, w zakresie: 80°-100 °;
  - b) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej, przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w lit. a);
- 8) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- a) 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,
- b) zakaz zabudowy w strefie 15 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia.

**§ 9.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: terenu lasu;
- 2) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, na całym terenie znajdującym się w obszarze doliny Łydyni, stanowiącej korytarz ekologiczny o randze regionalnej:
  - a) ochronę drzewostanu, ze względu na jego walory przyrodniczo-krajobrazowe,
  - b) pielęgnację i rewaloryzację na terenach, gdzie występuje niezgodność drzewostanu z siedliskiem,
  - c) zakaz wszelkich inwestycji oraz działań powodujących zanieczyszczenie i degradację siedliska leśnego, z wyłączeniem dróg oraz niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) zakaz składowania i gromadzenia wszelkich materiałów;
- 3) w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie - granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego sposób zagospodarowania ustalają przepisy odrębne.

**§ 10.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZO**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: ogrody przydomowe powiązane funkcjonalnie z terenem zabudowy mieszkaniowej **1 MN**;
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz zabudowy (w tym budynków gospodarczych i garaży),
  - b) zakaz lokalizacji parkingów,
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) zakaz składowania i gromadzenia wszelkich materiałów,
  - b) zakaz zmiany ukształtowania terenu.

**§ 11.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **R** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolniczy;
- 2) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zakazuje się:
  - a) zmiany ukształtowania terenu,
  - b) składowania i gromadzenia wszelkich materiałów, (w tym gromadzenia ściętek, odchodów zwierzęcych i środków chemicznych),
- 3) w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie - granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie

z rysunkiem planu, dla którego sposób zagospodarowania ustalają przepisy odrębne;

- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - zakaz wznoszenia obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

**§ 12.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny rzeki Łydyni;
  - a) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, na całym terenie znajdującym się w obszarze doliny Łydyni, stanowiącej korytarz ekologiczny o randze regionalnej zakazuje się:
    - naruszania naturalnej sieci hydrograficznej,
    - zanieczyszczania wód oraz pasa przybrzeżnego,
    - niszczenia roślinności nadwodnej;
  - b) utrzymanie naturalnego charakteru koryta rzeki;
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - zakaz lokalizacji wszelkich obiektów z wyjątkiem służących retencji wód oraz zabezpieczających przed powodzią.

**§ 13.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: **Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zasadę stosowania szyldów i tablic informacyjnych, które nie mogą być usytuowane wyżej niż 3,0 m od poziomu terenu, a ich powierzchnia nie może przekraczać 0,5 m<sup>2</sup>;
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, na całym terenie znajdującym się w obszarze doliny Łydyni, stanowiącej korytarz ekologiczny o randze regionalnej:
  - a) pozostawienie naturalnej zieleni nadbrzeżnej i łąkowej, z niezbędnymi uzupełnieniami wyłącznie roślinnością właściwą dla tego siedliska,
  - b) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni, zadrzewień oraz ukształtowania powierzchni terenu,
  - c) zakazuje się:
    - lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - kanalizowania cieków powierzchniowych,
    - odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych,
    - zmiany ukształtowania terenu,
    - lokalizacji parkingów,
    - lokalizacji obiektów mogących stanowić poprzeczną przegrodę w obrębie doliny, utrudniających grawitacyjny spływ mas powietrza oraz uniemożliwiających swobodną migrację flory i fauny,
    - składowania i gromadzenia wszelkich materiałów;

- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów - powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 95%;
- 5) w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie - granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego sposób zagospodarowania ustalają przepisy odrębne,
- 6) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - zakaz wznoszenia obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

**§ 14.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dla terenów dróg publicznych:
  - a) 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),
  - b) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo,
  - c) docelowo wyposażenie w kanalizację deszczową,
  - d) ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej i rowów melioracyjnych,
  - e) wszelkie działania związane z zagospodarowaniem terenów dróg należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą sieci,
  - f) wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych, a także w sposób utrudniający ich odczytanie,
  - g) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG**:
  - a) fragment terenu drogi publicznej klasy głównej o przekroju jednojezdniowym, znajdującej się w znacznej części poza obszarem niniejszego planu. Szerokość fragmentu drogi w liniach rozgraniczających zmienna: od 11 do 32 m;
  - b) realizację chodnika o szerokości min. 1,5 m,
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD**:
  - a) urządzenie drogi publicznej klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym i szerokości w liniach rozgraniczających 12 m,
  - b) realizację chodnika, po obu stronach jezdni, o szerokości min. 1,5 m,
  - c) obsługa komunikacyjna terenów przyległych - bezpośrednia;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDD**:
  - a) urządzenie drogi publicznej klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym i szerokości w liniach rozgraniczających 10 m,

- b) realizację chodnika, po obu stronach jezdni, o szerokości min. 1,5 m,
  - c) obsługa komunikacyjna terenów przyległych - bezpośrednia;
- 5) dla terenów dróg wewnętrznych:
- a) 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),
  - b) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo,
  - c) ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej,
  - d) wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych, a także w sposób utrudniający ich odczytanie;
- 6) dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDW**:
- a) urządzenie drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m,
  - b) realizację chodnika, po obu stronach jezdni, o szerokości min. 1,5 m,
  - c) obsługa komunikacyjna terenów przyległych - bezpośrednia;
- 7) dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDW**:
- a) urządzenie drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m, zakończonej placem manewrowym zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) realizację chodnika, o szerokości min. 1,5 m, co najmniej po jednej stronie jezdni; dopuszcza się możliwość utwardzenia ulicy w jednym poziomie jako jednoprzestrzennej, z zaznaczeniem jezdni i chodników – fakturą, kolorem lub rysunkiem nawierzchni;
  - c) obsługa komunikacyjna terenów przyległych - bezpośrednia;
- 8) dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDW**:
- a) urządzenie drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m,
  - b) realizację chodnika, po obu stronach jezdni, o szerokości min. 1,5 m; dopuszcza się możliwość utwardzenia ulicy w jednym poziomie jako jednoprzestrzennej, z zaznaczeniem jezdni i chodników – fakturą, kolorem lub rysunkiem nawierzchni;
  - c) obsługa komunikacyjna terenów przyległych - bezpośrednia;
- 9) dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KDW**:
- a) urządzenie drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m,
  - b) dopuszcza się możliwość utwardzenia ulicy w jednym poziomie jako jednoprzestrzennej, z zaznaczeniem jezdni i chodników – fakturą, kolorem lub rysunkiem nawierzchni;
  - c) obsługa komunikacyjna terenów przyległych - bezpośrednia;

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) docelowe wyposażenie terenu w sieci:
  - a) wodociągową,
  - b) kanalizacji sanitarnej,
  - c) kanalizacji deszczowej,
  - d) elektroenergetyczną,
  - e) gazową,
  - f) ciepłowniczą,
  - g) 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 zagospodarowania terenu;
- 4) planowane sieci infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, 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 musi uwzględniać wymagane wzajemne odległości między sieciami;
- 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;
- 7) **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, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci. Każda działka powinna posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
- 8) **odprowadzenie ścieków sanitarnych** poprzez zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną wzdłuż istniejących 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;
- 9) **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 w granicach własnej działki budowlanej;

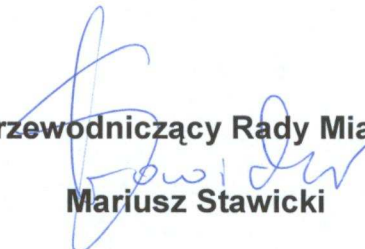
- 10) **gospodarka odpadami** – konieczność segregacji odpadów w ramach poszczególnych działek (należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane z selektywną zbiórką odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi na zasadach określonych indywidualnie przez miejskie służby komunalne. Prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi zgodnie z zatwierdzonym programem gospodarki odpadami niebezpiecznymi;
- 11) **zaopatrzenie w energię elektryczną** i oświetlenie ulic 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;
- 12) **zaopatrzenie w gaz ziemny** z sieci miejskiej poprzez rozbudowę istniejącego systemu gazociągów na zasadach ustalonych z zarządcą ww. sieci;
- 13) **zaopatrzenie w ciepło** z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych systemów ciepłych. Możliwość zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci c.o.;
- 14) **zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne** z sieci administrowanych przez różnych operatorów - poprzez sieć kablową jako rozwiązanie docelowe i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą sieci.

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

§ 17. W zakresie stawek procentowych, stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych planem ustala się stawkę w wysokości 20%.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

  
Przewodniczący Rady Miasta  
Mariusz Stawicki