

Uchwała Nr 348/XXXVII/09
Rady Miasta Ciechanów
z dnia 27 sierpnia 2009 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego „Bogusławskiego” 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 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Miasta Ciechanów nr **169/XIX/08** z dnia 28 lutego 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bogusławskiego”,

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 „Bogusławskiego”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 2,00 ha, położony w rejonie ulic: Bogusławskiego, Bohaterów Września, Monte Cassino oraz ulicy projektowanej, stanowiącej fragment pętli miejskiej, zwany dalej planem.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z następujących, integralnych części:

- a) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- b) części graficznej, na którą składa się rysunek w sali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- c) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- d) 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;
- e) stwierdzenia zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów” (uchwała nr 69/VIII/07 z dnia 31 maja 2007r.), stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami);

2. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a w szczególności:
- Prawo ochrony środowiska,
 - Ustawa o odpadach,
 - Prawo wodne,
 - Prawo budowlane,
 - Ustawa o drogach publicznych,
 - Ustawa o gospodarce nieruchomościami,
- oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, w szczególności:
- decyzji nr WOŚ-C.6814/1/01 Wojewody Mazowieckiego z dnia 19 lutego 2001 r. w sprawie ustalenia stref ochronnych wokół ujęć miejskich w Ciechanowie przy ul. 1000-lecia i przy ul. Płockiej - ważnej do czasu likwidacji tych ujęć,
 - decyzji nr WŚR-C.6811/20/05 Wojewody Mazowieckiego z dnia 21 grudnia 2005 r., w której termin ważności pozwolenia wodno-prawnego na pobór i eksploatację ujęć przy ul. 1000-lecia i przy ul. Płockiej, został ustalony na dzień 21.12.2025 r.;
3. **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
4. **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
5. **rysunku planu** - należy przez to rozumieć integralną część planu, rysunek w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
6. **symbolu** - należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym i numerem, wyróżniającym go spośród innych terenów;
7. **terenie** - należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
8. **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni zabudowy obiektów na danej działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
9. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego obiektu od linii rozgraniczającej teren, 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;
10. **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji);
11. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danej działce – stosownie do ustaleń dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu;
12. **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie, które nie może przeważać na danej działce - stosownie do ustaleń dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu;

- 13. 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;
- 14. 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:
- nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
 - nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
 - nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów;
 - w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania odpadów na otwartej powierzchni;
- 15. 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;
- 16. powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej o gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, pokryta trwałą roślinnością, wodą powierzchniową a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
- 17. 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.;
- 18. klasie drogi** - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze publicznej odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z jej cech funkcjonalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19. terenach zieleni** - rozumie się przez to zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, rekreacyjne, zdrowotne, dydaktyczno-wychowawcze lub estetyczne, a w szczególności: parki, zieleńce, zieleń na placach i ulicach, zieleń izolacyjną z wyłączeniem terenów ogrodów działkowych.

§ 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. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
6. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
7. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
8. sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
9. 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. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
3. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 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 i terenów komunikacji, 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. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
2. teren usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/MN**;
3. tereny urządzonej zieleni publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
4. teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZI**;
5. tereny dróg publicznych (ulice dojazdowe) oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
6. teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KX**.

§ 7. Wyznaczone mocą niniejszej uchwały tereny położone są w obszarze strefy ochrony pośredniej zewnętrznej miejskich ujęć wody (decyzje Wojewody Mazowieckiego nr WOS-C.6814/1/01 z dnia 19 lutego 2001 r. i nr WSR-C.6811/20/05 z dnia 21 grudnia 2005 r).

Na terenie strefy ochrony pośredniej zewnętrznej, której granicę zaznaczono na rysunku planu, obowiązują poniższe ograniczenia i zakazy:

1. lokalizacji składowisk produktów toksycznych, nawozów sztucznych, środków ochrony roślin, produktów naftowych,
2. spuszczenia zużytych wód,
3. wykonywania odwodnień budowlanych,
4. wykonywania kanalizacji dla produktów toksycznych,
5. lokalizowania zakładów branży chemicznej.

§ 8. Na całym obszarze, ustala się zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagane, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.

§ 9. 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 w liniach rozgraniczających ulic publicznych;
3. zakaz realizacji w linii ogrodzenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2,0 m² na jeden znak lub reklamę;
4. zakaz lokalizacji reklam i znaków informacyjno-plastycznych na budynkach o powierzchni przekraczającej 2m² na jeden znak lub reklamę;
5. reklama i znaki informacyjno - plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni;
6. lokalizacja wszelkich reklam oraz znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni większej niż 0,5 m² wymaga uzgodnienia z właściwymi organami Urzędu Miasta;
7. właściciel reklamy lub znaku informacyjno-plastycznego zobowiązany jest do utrzymania go w należytych stanie technicznym i estetycznym.

§ 10. 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

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MN** - o pow. ok. 0,58 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na wolnostojącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, realizowane jako wbudowane lub zespolone z bryłą budynku mieszkalnego, o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100 m²;
3. Wyklucza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych;
4. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch mieszkaniach) na jednej działce budowlanej.
5. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki;
6. Co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
7. Zakaz realizacji usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
8. Obsługę komunikacyjną poprzez układ istniejących ulic miejskich: Bogusławskiego i Bohaterów Września oraz z planowanej ulicy dojazdowej **1 KDD**;
9. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej);
10. Uciążliwość obiektów musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
11. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalną powierzchnię wydzielanej działki ustala się na 600 m², a maksymalną powierzchnię na 1200 m²; szerokość frontu działki ustala się minimum 18,0 m, z zachowaniem tolerancji 20% w zależności od indywidualnych warunków;
12. Każda wydzielona działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej;
13. Nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m i 5,0m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
14. Realizację zabudowy mieszkaniowej, z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości 8,0 - 11,0 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
15. Obiekty garażowe z maksimum 2 miejscami dla samochodów osobowych oraz zabudowa usługowa mogą być realizowana jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
16. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejącej kablowej linii elektroenergetycznej SN 15kV;
17. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:

- dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
 - dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
 - a) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² pow. użytkowej usług handlu,
 - b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
 - c) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² pow. użytkowej usług innych,
 - d) 1 miejsce parkingowe na każdym 3 zatrudnionych,nie mniej jednak niż w ilości określonej w punktach: a, b lub c;
18. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
19. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszony, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
20. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **1 MN** ustala się w wysokości 10%,

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 MN** - o pow. ok. 0,27 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na wolnostojącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, realizowane jako wbudowane lub zespolone z bryłą budynku mieszkalnego, o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100 m²;
3. Wyklucza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych;
4. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch mieszkaniach) na jednej działce budowlanej.
5. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki;
6. Co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
7. Zakaz realizacji usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
8. Obsługę komunikacyjną z planowanej ulicy dojazdowej **1 KDD**;
9. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej);
10. Uciążliwość obiektów musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
11. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalną powierzchnię wydzielanej działki ustala się na 600 m², a maksymalną powierzchnię na 1200 m²; szerokość frontu działki ustala się minimum 18,0 m, z zachowaniem tolerancji 20% w zależności od indywidualnych warunków;

12. Włączenie w jedną własność z każdą działką budowlaną, fragmentu terenu **ZI**, stanowiącego przedłużenie tej działki, do łącznego zagospodarowania;
13. Każda wydzielona działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej;
14. Nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,0 m i 5,0 m od linii rozgraniczających teren, oraz 23,0 m od granicy terenu planowanej ulicy KDZ, zgodnie z rysunkiem planu;
15. Realizację zabudowy mieszkaniowej, z dachami o kącie nachylenia połąci do 45°, z kalenicami na wysokości 8,0 - 11,0m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
16. Obiekty garażowe z maksimum 2 miejscami dla samochodów osobowych oraz zabudowa usługowa może być realizowana jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
17. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu.
 - dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
 - dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
 - a) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² pow. użytkowej usług handlu,
 - b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
 - c) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² pow. użytkowej usług innych,
 - d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych,nie mniej jednak niż w ilości określonej w punktach: a, b lub c;
18. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
19. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
20. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **2 MN** ustala się w wysokości 10%,

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 MN** - o pow. ok. 0,26 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na szeregową zabudowę mieszkaniową jednorodziną, o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, realizowane jako wbudowane lub zespolone z bryłą budynku mieszkalnego, o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 100 m²;
3. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch mieszkaniach) na jednej działce budowlanej;
4. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 50% powierzchni działki;

5. Co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
6. Zakaz realizacji usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
7. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą ulicę Bogusławskiego oraz z planowanej ulicy dojazdowej **1 KDD**;
8. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej);
9. Uciążliwość obiektów musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
10. Utrzymanie istniejącego podziału na działki budowlane;
11. Dopuszcza się połączenie działek nr 941/24 i 941/25 w jedną działkę budowlaną;
12. Nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m i 4,0m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
13. Realizację zabudowy mieszkaniowej, z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,0 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
14. Obiekty garażowe z maksimum 2 miejscami dla samochodów osobowych oraz zabudowa usługowa może być realizowana jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
15. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
 - dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
 - dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
 - a) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² pow. użytkowej usług handlu,
 - b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
 - c) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² pow. użytkowej usług innych,
 - d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych,nie mniej jednak niż w ilości określonej w punktach: a, b lub c;
16. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
17. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszony, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
18. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **3 MN** ustala się w wysokości 10%,

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/MN** - o pow. ok. 0,19 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na realizację usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Funkcja usługowa (usługi podstawowe), realizowane mogą być w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego, o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 300 m²;
3. Wyklucza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych;
4. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch mieszkaniach) na jednej działce budowlanej.
5. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 40% powierzchni działki;
6. Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
7. Zakaz realizacji usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
8. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą ulicę Bohaterów Września oraz planowaną ulicę dojazdową **1 KDD**;
9. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej);
10. Uciążliwość obiektów musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
11. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalną powierzchnię wydzielanej działki ustala się na 600 m², a maksymalną powierzchnię na 1200 m²; szerokość frontu działki ustala się minimum 18,0 m, z zachowaniem tolerancji 20% w zależności od indywidualnych warunków;
12. Każda wydzielona działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej;
13. Nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m i 5,0 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
14. Realizację zabudowy z dachami o kącie nachylenia połąci do 45°, z kalenicami na wysokości 8,0 - 11,0 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
15. Obiekty garażowe z maksimum 2 miejscami dla samochodów osobowych mogą być realizowane jako wbudowane lub zespolone z bryłą budynku mieszkalnego lub usługowego;
16. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
 - dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
 - dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
 - a) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² pow. użytkowej usług handlu,

- b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
 - c) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² pow. użytkowej usług innych,
 - d) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,
nie mniej jednak niż w ilości określonej w punktach: a, b lub c;
17. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
 18. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
 19. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **U/MN** ustala się w wysokości 20%,

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 ZP** - o pow. ok. 0,24 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – urządzenie ogólnodostępnej zieleni publicznej w formie trawników, niskiej zieleni ozdobnej (klomby, kwiaty), krzewów i drzew, oraz realizację placu zabaw dla dzieci, trasy spacerowej, oraz małego, wielofunkcyjnego boiska sportowego;
2. Zagospodarowanie zielenią wysoką i średniowysoką, o charakterze izolacyjnym pasa terenu przyległego do wyznaczonych terenów **U/MN** i **2 MN**;
3. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, elementów infrastruktury technicznej oraz miejsc parkingowych od strony ulicy Bohaterów Września w sąsiedztwie terenu **U/MN**;
4. Zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
5. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą ulicę Bohaterów Września oraz planowaną w sąsiedztwie ulicę stanowiącą pętlę miejską;
6. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej);
7. Co najmniej 60% powierzchni terenu musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
8. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 ZP** - o pow. ok. 0,10 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – urządzenie ogólnodostępnej zieleni publicznej w formie trawników i niskiej zieleni ozdobnej;

2. Zagospodarowanie zielenią wysoką i średniowysoką, o charakterze izolacyjnym pasa terenu wzdłuż planowanej ulicy KDZ, z ukształtowaniem powierzchni tego fragmentu terenu w formie nasypu;
3. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, elementów infrastruktury technicznej oraz miejsc parkingowych;
4. Zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
5. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą ulicę Bogusławskiego oraz planowaną ulicę **1 KDD**;
6. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej);
7. Co najmniej 50% powierzchni terenu musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
8. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZI** - o pow. ok. 0,09 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – urządzenie ozdobnej zieleni wysokiej i średniowysokiej, pełniącej funkcję izolacyjną od uciążliwości akustycznej planowanej pętli miejskiej (ulica KDZ);
2. Ukształtowanie powierzchni terenu w formie nasypu równoległego do ulicy KDZ;
3. Podział na działki, stanowiące przedłużenie działek budowlanych na terenie **2MN**, tworzące z nimi jedną własność;
4. Zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
5. Obsługę komunikacyjną poprzez teren działek budowlanych (2 MN) od planowanej ulicy **1 KDD**;
6. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej);
7. Co najmniej 80% powierzchni terenu musi stanowić powierzchnię biologicznie czynną;
8. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDD** - o pow. ok. 0,24 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – urządzenie drogi publicznej klasy D – ulica dojazdowa jednojezdniowa o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających;

2. Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
3. Szerokość jezdni - nie mniejszą niż 5,0m;
4. Teren ulicy musi być oświetlony w sposób właściwy dla jej klasy;
5. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulicy (jezdni i chodników) w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
6. Pozostawienie przynajmniej 5% powierzchni terenu drogi jako terenu biologicznie czynnego;
7. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 KDD** - o pow. ok. 0,03 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – poszerzenie terenu ulicy Bogusławskiego w sposób umożliwiający ustalenie linii rozgraniczającej od strony terenów 1 MN i 3 MN w odległości nie mniejszej niż 2,0m od krawędzi jezdni tej ulicy;
2. Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
3. Teren ulicy musi być oświetlony w sposób właściwy dla jej klasy;
4. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulicy (jezdni i chodników) w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
5. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;

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

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – urządzenie ciągu pieszego łączącego teren ulicy Bogusławskiego z planowaną w sąsiedztwie ulicę stanowiącą pętlę miejską;
2. Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych oraz właściwego oświetlenia;
3. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni chodnika w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
4. Pozostawienie przynajmniej 5% powierzchni terenu ciągu pieszego jako terenu biologicznie czynnego;

5. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;

R O Z D Z I A Ł I V

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

1. Utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, z możliwością jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;
2. Planowane urządzenia infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, od istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu z zarządcą ulic i pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych. W szczególnych przypadkach dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej na terenach nie przeznaczonych na cele publiczne – poza liniami rozgraniczającymi ulic, po uprzednim uzyskaniu zgody i na warunkach ustalonych z właścicielem gruntu;
3. Realizacja poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej musi być poprzedzona wykonaniem kompleksowego projektu technicznego uwzględniającego wzajemne wymagane odległości między sieciami, który zakłada kompleksowe wyposażenie ulic (przewidziane w planie elementy infrastruktury technicznej, nawierzchnie, chodniki, oświetlenie);
4. 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;
5. **Zaopatrzenie w wodę** (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż sąsiednich ulic, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci. Każda działka powinna posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
6. **Odprowadzenie ścieków bytowych** poprzez istniejącą wzdłuż sąsiednich ulic oraz planowaną wzdłuż ulicy 1 KDD, sieć kanalizacji sanitarnej, do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci.
7. **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;
8. **Sposób usuwania odpadów i odprowadzania ścieków** związanych z usługami należy uzgodnić na etapie projektu inwestycji z właściwymi służbami ochrony środowiska i ochrony sanitarnej (SANEPID), w porozumieniu z miejskimi służbami komunalnymi;

9. **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;
10. **Zaopatrzenie w energię elektryczną** i oświetlenie ulic poprzez kablowe linie NN, zasilane z istniejących stacji transformatorowych, zgodnie z indywidualnymi warunkami właściwego zarządcy sieci. Poprowadzenie planowanych sieci niskiego napięcia NN w liniach rozgraniczających dróg (w porozumieniu z zarządcą drogi); a zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki;
11. **Zaopatrzenie w gaz ziemny** z sieci miejskiej na zasadach ustalonych z zarządcą ww. sieci;
12. **Zaopatrzenie w ciepło** z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań. Możliwość zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci c.o.;
13. **Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne** z sieci administrowanych przez różnych operatorów - poprzez sieć kablową jako rozwiązanie docelowe i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą sieci.

R O Z D Z I A Ł V

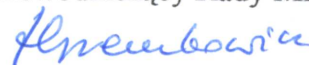
Ustalenia końcowe

§ 22. Zachowują ważność decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydane przed uchwaleniem niniejszego planu, niesprzeczne z jego ustaleniami.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.

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

Przewodniczący Rady Miasta



Tomasz Grembowicz