

Opublikowana w Dzienniku Urzędowym  
Województwa Mazowieckiego  
Nr 50, poz. 1633 z dnia 14.03.2006r

**UCHWAŁA Nr 387/XXXV/2005**  
**RADY MIASTA CIECHANÓW**  
**z dnia 1 grudnia 2005 roku**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Różyckiego – Płocka”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Miasta Ciechanów nr 160/XVII/2004 z dnia 25 marca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Różyckiego – Płocka”, **Rada Miasta Ciechanów uchwala co następuje:**

Rozdział 1

**Zakres regulacji**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Różyckiego – Płocka”, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały,
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały,
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

Stwierdza się, że niniejszy plan jest zgodny z uchwałą Rady Miejskiej Ciechanowa nr 113/XI/99 z dnia 16 grudnia 1999r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanowa”.

§ 2. Planem miejscowym obejmuje się obszar o powierzchni 11,58 ha położony pomiędzy ulicami Różyckiego i Płocką w Ciechanowie, w granicach o następującym przebiegu począwszy od zachodniej granicy miasta:

- 1) południową linią rozgraniczającą ulicę Płockiej do ulicy Maksymiliana Kolbego;
- 2) zachodnią linią rozgraniczającą ulicę Maksymiliana Kolbego do ulicy Ludomira Różyckiego;
- 3) północną linią rozgraniczającą ulicę Ludomira Różyckiego do ulicy Bohaterów Września;
- 4) południową linią rozgraniczającą ulicę Bohaterów Września do zachodniej granicy miasta;

5) zachodnią granicą miasta do południowej linii rozgraniczającej ulicy Płockiej, zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

**§ 3.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej – rozumie się przez to działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów oraz ustaleń planu,
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię wyznaczającą najbliższe dopuszczalne usytuowanie lica ściany budynku w stosunku do granicy działki; ograniczenie nie dotyczy tarasów, wykuszy, okapów, balkonów, schodów wejściowych, podestów itp., które mogą być wysunięte do 0,5 m przed nieprzekraczalną linię zabudowy,
- 3) zabudowie jednorodzinnej – rozumie się przez to budynek mieszkalny wolnostojący lub bliźniaczy, zawierający nie więcej niż dwa mieszkania, oraz zespół takich budynków,
- 4) usługach – rozumie się przez to budynki lub budowle służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych metodami przemysłowymi,
- 5) powierzchni użytkowej – rozumie się przez to sumę powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych budynku, obejmującą pomieszczenia wydzielone przegrodami zewnętrznymi, mierzoną po wewnętrznym obrysie tych przegród, bez powierzchni przegród wewnętrznych, na poziomie podłogi; do powierzchni użytkowej kondygnacji wlicza się 1/2 powierzchni wewnętrznej klatki schodowej występującej na kondygnacji oraz powierzchnię pomieszczeń na poddaszu o wysokości ponad 1,9 m,
- 6) powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością na działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako trwałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>,
- 7) dostępie do drogi publicznej – rozumie się przez to bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną,
- 8) maksymalnej wysokości zabudowy – rozumie się przez to ustaloną w planie nieprzekraczalną wysokość budynku w metrach, mierzoną od poziomu gruntu rodzimego przy najniższym położonym wejściu do budynku (nie będącym wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych) do najwyższego punktu na pokryciu kubatury, nie licząc masztów odgromnikowych, anten i kominów,
- 9) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko – rozumie się przez to przedsięwzięcia wymagające sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, oraz przedsięwzięcia dla których obowiązek sporządzania raportu może być wymagany - w rozumieniu art. 51 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 lipca 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. nr 62, poz. 627 z późn.zm.).

**§ 4.** Przeznaczenie terenu ustalone w planie oznacza się za pomocą symbolu literowego oraz numeru wyróżniającego go spośród innych terenów.

**§ 5. 1.** Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu stanowią ustalenia:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,

- 4) oznaczenia drzew o walorach krajobrazowych.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

## Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

### **§ 6. Przeznaczenie terenów**

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia terenu zgodnie z rysunkiem planu:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – oznaczone symbolem **MNU**,
  - 2) tereny usług – oznaczone symbolem **U**,
  - 3) teren usług oświaty – oznaczony symbolem **UO**,
  - 4) tereny ulic – oznaczone symbolami **KDGp**, **KDL** i **KDD**,
  - 5) teren stacji transformatorowej 15/0,4 kV – oznaczony symbolem **E**.
2. Wyznacza się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wskazane na rysunku planu.
3. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się korektę linii rozgraniczających ulic, wynikającą z uściślenia ich przebiegu na etapie opracowania projektu technicznego, w uzgodnieniu z zarządzającym drogą oraz właścicielem terenu.

### **§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy wskazane na rysunku planu.
2. Wyznacza się istniejące i projektowane ulice stanowiące drogi publiczne jako tereny przeznaczone na cele publiczne.
3. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych, z wyjątkiem wykorzystania rolniczego lub ogrodniczego bez zabudowy, oraz zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.
4. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 600 m<sup>2</sup> na obszarze objętym planem.
5. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:
  - 1) ogrodzenia od strony ulic należy sytuować w liniach rozgraniczających; dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działki w celu ominięcia istniejących przeszkód oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych,
  - 2) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2 m od poziomu terenu,
  - 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczonych symbolem MNU, nie dopuszcza się budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych ani ogrodzeń pełnych.
6. W zakresie lokalizacji reklam i znaków informacyjno-plastycznych ustala się:
  - 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MNU dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub znaku nie przekroczy 8 m<sup>2</sup>; nie dopuszcza się lokalizowania wolnostojących reklam i znaków informacyjno-plastycznych,

- 2) na terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolem U dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych wolnostojących oraz umieszczanych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury, pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub znaku nie przekroczy  $8 \text{ m}^2$ ,
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na terenach ulic, pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub znaku nie przekroczy  $3 \text{ m}^2$ , w uzgodnieniu z zarządcą ulicy,
  - 4) zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych na drzewach i w obrębie ich koron,
  - 5) ograniczenia zapisane w pkt. 1), 2) i 3) nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.
7. Ustala się układ kalenicy głównej budynków równoległy do ulicy, a na działkach narożnych – równoległy do jednej z dwóch ulic.

**§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Uciążliwość działalności usługowej lub innej należy ograniczyć do granic działki, do której jednostka organizacyjna ma tytuł prawny.
2. Wyznacza się drzewa o wysokich walorach krajobrazowych i przyrodniczych, w tym szpaler lip wzdłuż ulicy Płockiej, do zachowania.
3. Ustala się obowiązek zachowania części powierzchni działek jako powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
4. Nie dopuszcza się zmiany naturalnego ukształtowania obszaru objętego planem, za wyjątkiem terenów pod zabudową kubaturową wraz ze schodami i tarasami oraz pasem o szerokości nie większej niż  $2,0 \text{ m}$  wokół budynku.
5. Zmiany ukształtowania powierzchni terenu nie mogą powodować splotu wód opadowych na teren działki sąsiedniej.
6. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i tereny objęte ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, oraz dobra kultury współczesnej.

**§ 9. Zasady obsługi komunikacyjnej**

1. Główną oś komunikacyjną obszaru stanowi ulica Płocka w ciągu drogi krajowej nr 60 o przebiegu Łęczycza – Kutno – Płock – Ciechanów – Ostrów Mazowiecka, o funkcji drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczona symbolem **1 KDGP**; ulica zapewnia powiązania komunikacyjne obszaru z centrum miasta.
2. Dopuszcza się jedno nowe skrzyżowanie ulicy 1 KDGP z projektowaną ulicą lokalną 3 KDL, wskazane na rysunku planu; nie dopuszcza się budowy innych skrzyżowań ulicy 1 KDGP ani zjazdów z tej ulicy w obrębie obszaru objętego planem.
3. Wyznaczone w planie ulice lokalne i dojazdowe stanowią ulice gminne.
4. Obowiązuje wydzielenie miejsc parkingowych w granicach działki własnej, według następujących zasad:
  - 1) minimum 4 miejsca parkingowe na każde  $100 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej obiektów usługowych; oraz dla terenu oznaczonego symbolem UO 5 miejsc parkingowych na każde  $100 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej,
  - 2) minimum 2 miejsca parkingowe na mieszkanie dla zabudowy jednorodzinnej.
5. Sieci infrastruktury technicznej lokalizuje się w liniach rozgraniczających ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz za zgodą zarządcy drogi.

**§ 10. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**

1. Na całym obszarze objętym planem realizację nowej zabudowy należy poprzedzić uzbrojeniem terenu w sieć wodociągową i kanalizację sanitarną.
  2. Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej położonej w ulicach Różyckiego, Kolbe i Bohaterów Września, według warunków zarządcy sieci.
  3. Ustala się zasadę odprowadzenia ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej położonej w ulicach Różyckiego i Kolbe, według warunków zarządcy sieci.
  4. Nie dopuszcza się stosowania indywidualnych zbiorników ścieków oraz indywidualnych i grupowych oczyszczalni ścieków.
  5. Ustala się zasadę odprowadzania wód opadowych z dachów i nawierzchni utwardzonych na terenach usług do sieci kanalizacji deszczowej, według warunków zarządcy sieci; dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenów zabudowy jednorodzinnej oraz usług nie powodujących zanieczyszczenia wód opadowych – do gruntu na działce własnej.
  6. Wody opadowe z terenów ulic i dróg publicznych należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej.
  7. Ustala się zasadę zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej w ulicach Różyckiego i Kolbe, według warunków zarządcy sieci.
  8. Szafki gazowe otwierane od strony ulicy należy umieszczać w linii ogrodzeń.
  9. Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, poprzez stacje transformatorowe, w uzgodnieniu i na warunkach zarządcy sieci.
  10. Wskazuje się lokalizację słupowej lub wewnętrznej stacji transformatorowej 15/0,4 kV, oznaczonej na rysunku planu symbolem **E**.
  11. Wskazuje się celowość przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na kablowe położone w liniach rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu i na warunkach zarządcy sieci.
  12. Wskazuje się strefę bezpieczeństwa od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, obejmującą pas terenu o szerokości 5,0 m od rzutu pionowego skrajnego przewodu w obie strony.
  13. Do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych na kablowe lub ich przełożenia w linie rozgraniczające ulic obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej w granicach strefy bezpieczeństwa; dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządzającego liniami elektroenergetycznymi.
  14. Ustala się zasadę ogrzewania budynków w oparciu o indywidualne źródła ciepła, niskoemisyjne i nieemisyjne, z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego, energii odnawialnych; lub docelowo zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłej.
  15. Ustala się zasadę usuwania odpadów stałych wyspecjalizowanym transportem na wyznaczone składowisko odpadów.
  16. Obowiązuje uwzględnienie w projektach zagospodarowania działek możliwości wprowadzenia selektywnej zbiórki odpadów stałych.
- § 11. Zasady podziału terenów na działki budowlane**
1. Podział terenu na działki budowlane uważa się za zgodny z planem, jeżeli zostały zachowane następujące warunki:

- 1) minimalna i maksymalna powierzchnia działek według ustaleń szczegółowych dla terenów,
- 2) minimalna szerokość frontów działek według ustaleń szczegółowych dla terenów,
- 3) podział terenu na działki budowlane musi zapewniać dostęp każdej działki do drogi publicznej, z wyłączeniem możliwości obsługi komunikacyjnej od drogi 1 KDGp.
2. Ustala się kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej drogi nie mniejszy niż 60°.
3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działek nie dotyczą wydzieleni:
  - 1) pod urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 2) pod drogi wewnętrzne,
  - 3) wykonywanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że nieruchomość z której działka jest wydzielana po jej wydzieleniu będzie miała powierzchnię nie mniejszą niż wymagana w ustaleniach szczegółowych,
  - 4) pod kioski kolportażowe i stacje paliw.
4. Wskazuje się celowość wymiany gruntu lub wtórnego podziału części działek nr ew. 970 i 971 w granicach terenu oznaczonego symbolem 2 U.

#### **§ 12. Ustalenia dla zabudowy jednorodzinnej – MNU**

1. Dopuszcza się lokalizację zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek wskazanej w planie.
2. Jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się lokalizację usług o charakterze nie kolidującym z podstawową funkcją terenu.
3. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu art. 51 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 lipca 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. nr 62, poz. 627 z późn.zm.).
4. Warunkiem lokalizacji funkcji usługowych jest wykazanie w projekcie zagospodarowania terenu, że wielkość działki, jej cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w infrastrukturę techniczną spełniają warunki lokalizacji funkcji usługowych dopuszczonych ustaleniami planu.
5. Dopuszcza się lokalizację usług jako wolnostojących lub wbudowanych w budynek mieszkalny.
6. Ustala się zasadę budowy jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej.
7. Dopuszcza się zabudowę o wysokości jednej kondygnacji z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 8,0 m od naturalnego poziomu terenu do najwyższego punktu na pokryciu kubatury, nie licząc masztów, kominów, anten, odgromników.
8. Ustala się budowę dachów o kącie nachylenia od 30° do 40°.
9. Nie dopuszcza się budowy garaży i pomieszczeń gospodarczych o konstrukcji nietrwałej.

#### **§ 13. Ustalenia dla usług – U**

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację usług, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlu o powierzchni sprzedaży ponad 600 m<sup>2</sup>.
3. Dopuszcza się lokalizację mieszkań wyłącznie jako towarzyszących zabudowie usługowej.

4. Uciążliwość działalności usługowej lub innej należy ograniczyć do granic działki, do której jednostka organizacyjna ma tytuł prawny.
5. Dopuszcza się zabudowę o wysokości do dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym, nie więcej niż 12,0 m od naturalnego poziomu terenu do najwyższego punktu na pokryciu kubatury, nie licząc masztów, kominów, anten, odgromników.
6. Ustala się budowę dachów o kącie nachylenia od 30° do 40° lub od 5° do 10°.

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe

#### § 14. Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy jednorodzinnej z usługami

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1 MNU** pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami.
  - 1.1. Powierzchnia terenu: 0,52 ha.
  - 1.2. Funkcja podstawowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, funkcja uzupełniająca – usługi o charakterze nie kolidującym z podstawowym przeznaczeniem terenu.
  - 1.3. Dopuszcza się lokalizację usług wolnostojących lub wbudowanych w parterach budynków.
  - 1.4. Warunki zagospodarowania terenu:
    - 1) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni minimum 600 m<sup>2</sup> oraz maksimum 1200 m<sup>2</sup>,
    - 2) minimalna szerokość frontu działki liczona w linii rozgraniczającej ulicy Różyckiego oraz projektowanej ulicy dojazdowej 6 KDD wynosi 20 m,
    - 3) zachowanie co najmniej 40% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki budowlanej,
    - 4) wydzielenie miejsc postojowych w ilości co najmniej 2 miejsca na mieszkanie, a dla funkcji usługowych 4 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
  - 1.5. Warunki kształtowania zabudowy:
    - 1) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 50%,
    - 2) maksymalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja oraz poddasze użytkowe, nie więcej niż 8,0 m od naturalnego poziomu terenu do najwyższego punktu na pokryciu kubatury,
    - 3) dachy o kącie nachylenia od 30° do 40°,
    - 4) układ kalenicy głównej budynków równoległy do ulicy, a na działkach narożnych – równoległy do jednej z dwóch ulic,
    - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Różyckiego 2 KDL oraz 5,0 m od projektowanej ulicy 6 KDD,
    - 6) do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV na kablową obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej w granicach strefy bezpieczeństwa linii; dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządzającego linią elektroenergetyczną.
  - 1.6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej:
    - 1) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy Różyckiego 2 KDL i projektowanej ulicy dojazdowej 6 KDD,

- 2) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej według warunków zarządcy sieci,
  - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej według warunków zarządcy sieci,
  - 4) wskazuje się strefę bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, obejmującą pas terenu o szerokości 5,0 m od rzutu pionowego skrajnego przewodu w obie strony,
  - 5) wskazuje się celowość przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV na kablową położoną w liniach rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu i na warunkach zarządcy sieci,
  - 7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej według warunków zarządcy sieci,
  - 8) ogrzewanie budynków jednorodzinnych i usługowych w oparciu o indywidualne źródła ciepła niskoemisyjne i nieemisyjne, z wykorzystaniem gazu, energii elektrycznej, oleju o niskiej zawartości siarki, energii odnawialnych, lub docelowo zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłej,
  - 9) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej według warunków zarządcy sieci,
  - 8) wody opadowe należy odprowadzić przez infiltrację do gruntu na działce własnej lub do sieci kanalizacji deszczowej,
  - 9) usuwanie odpadów stałych wyspecjalizowanym transportem na miejskie składowisko odpadów; obowiązuje uwzględnienie w projektach zagospodarowania działek możliwości wprowadzenia selektywnej zbiórki odpadów stałych.
2. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **2 MNU** pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami.
- 2.1. Powierzchnia terenu: 1,16 ha.
  - 2.2. Funkcja podstawowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, funkcja uzupełniająca – usługi o charakterze nie kolidującym z podstawowym przeznaczeniem terenu.
  - 2.3. Dopuszcza się lokalizację usług wolnostojących lub wbudowanych w parterach budynków.
  - 2.4. Warunki zagospodarowania terenu:
    - 1) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni minimum 600 m<sup>2</sup> oraz maksimum 1500 m<sup>2</sup>,
    - 2) minimalna szerokość frontu działki liczona w linii rozgraniczającej ulicy Różyckiego 2 KDL i projektowanych ulic: lokalnej 3 KDL i dojazdowej 6 KDD wynosi 20 m,
    - 3) zachowanie co najmniej 40% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki budowlanej,
    - 4) wydzielenie miejsc postojowych w ilości co najmniej 2 miejsca na mieszkanie, a dla funkcji usługowych 4 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
  - 2.5. Warunki kształtowania zabudowy:
    - 1) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 50%,
    - 2) maksymalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja oraz poddasze użytkowe, nie więcej niż 8,0 m od naturalnego poziomu terenu do najwyższego punktu na pokryciu kubatury,
    - 3) dachy o kącie nachylenia od 30° do 40°,

- 4) układ kalenicy głównej budynków równoległy do ulicy, a na działkach narożnych – równoległy do jednej z dwóch ulic,
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających ulicy Różyckiego 2 KDL i projektowanej ulicy 3 KDL oraz 5,0 m od projektowanej ulicy 6 KDD,
  - 6) do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV na kablową obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej w granicach strefy bezpieczeństwa linii; dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządzającego linią elektroenergetyczną.
- 2.6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej:
- 1) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy Różyckiego 2 KDL i projektowanych ulic: lokalnej 3 KDL i dojazdowej 6 KDD,
  - 2) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej według warunków zarządcy sieci,
  - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej według warunków zarządcy sieci,
  - 4) wskazuje się strefę bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, obejmującą pas terenu o szerokości 5,0 m od rzutu pionowego skrajnego przewodu w obie strony,
  - 5) wskazuje się celowość przebudowy istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia na kablową położoną w liniach rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu i na warunkach zarządcy sieci,
  - 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej według warunków zarządcy sieci,
  - 7) ogrzewanie budynków jednorodzinnych i usługowych w oparciu o indywidualne źródła ciepła niskoemisyjne i nieemisyjne, z wykorzystaniem gazu, energii elektrycznej, oleju o niskiej zawartości siarki, energii odnawialnych, lub docelowo zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłej,
  - 8) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej według warunków zarządcy sieci,
  - 9) wody opadowe należy odprowadzić przez infiltrację do gruntu na działce własnej lub do sieci kanalizacji deszczowej,
  - 10) usuwanie odpadów stałych wyspecjalizowanym transportem na miejskie składowisko odpadów; nakazuje się uwzględnienie w projektach zagospodarowania działek możliwości wprowadzenia selektywnej zbiórki odpadów stałych.
3. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **3 MNU** pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami.
- 3.1. Powierzchnia terenu: 1,22 ha.
  - 3.2. Funkcja podstawowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, funkcja uzupełniająca – usługi o charakterze nie kolidującym z podstawowym przeznaczeniem terenu.
  - 3.3. Dopuszcza się lokalizację usług wolnostojących lub wbudowanych w parterach budynków.
  - 3.4. Warunki zagospodarowania terenu:
    - 1) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni minimum 600 m<sup>2</sup> oraz maksimum 1200 m<sup>2</sup>,

- 2) minimalna szerokość frontu działki liczona w linii rozgraniczającej ulicy Różyckiego 2 KDL i projektowanej ulicy dojazdowej 5 KDD wynosi 20 m,
- 3) zachowanie co najmniej 40% powierzchni biologicznie czynnej w granicach każdej działki budowlanej,
- 4) wydzielenie miejsc postojowych w ilości co najmniej 2 miejsca na mieszkanie, a dla funkcji usługowych 4 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

### 3.5. Warunki kształtowania zabudowy:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 50%,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja oraz poddasze użytkowe, nie więcej niż 8,0 m od naturalnego poziomu terenu do najwyższego punktu na pokryciu kubatury,
- 3) dachy o kącie nachylenia od 30° do 40°,
- 4) układ kalenicy głównej budynków równoległy do ulicy, a na działkach narożnych – równoległy do jednej z dwóch ulic,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Różyckiego 2 KDL i projektowanych ulic 3 KDL, 5 KDD i 7 KDD,
- 6) do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV na kablową obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej w granicach strefy bezpieczeństwa linii; dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządzającego linią elektroenergetyczną.

### 3.6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy Różyckiego 2 KDL i projektowanej ulicy dojazdowej 5 KDD,
- 2) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej według warunków zarządcy sieci,
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej według warunków zarządcy sieci,
- 4) wskazuje się strefę bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, obejmującą pas terenu o szerokości 5,0 m od rzutu pionowego skrajnego przewodu w obie strony,
- 5) wskazuje się celowość przebudowy istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia na kablową położoną w liniach rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu i na warunkach zarządcy sieci,
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej według warunków zarządcy sieci,
- 7) ogrzewanie budynków jednorodzinnych i usługowych w oparciu o indywidualne źródła ciepła niskoemisyjne i nieemisyjne, z wykorzystaniem gazu, energii elektrycznej, oleju o niskiej zawartości siarki, energii odnawialnych, lub docelowo zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłej,
- 8) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej według warunków zarządcy sieci,
- 9) wody opadowe należy odprowadzić przez infiltrację do gruntu na działce własnej lub do sieci kanalizacji deszczowej,
- 10) usuwanie odpadów stałych wyspecjalizowanym transportem na miejskie składowisko odpadów; nakazuje się uwzględnienie w projektach zagospodarowania działek możliwości wprowadzenia selektywnej zbiórki odpadów stałych.

4. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **4 MNU** pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami.
  - 4.1. Powierzchnia terenu: 0,42 ha.
  - 4.2. Funkcja podstawowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, funkcja uzupełniająca – usługi o charakterze nie kolidującym z podstawowym przeznaczeniem terenu.
  - 4.3. Dopuszcza się lokalizację usług wolnostojących lub wbudowanych w parterach budynków.
  - 4.4. Warunki zagospodarowania terenu:
    - 1) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni minimum 600 m<sup>2</sup> oraz maksimum 1500 m<sup>2</sup>,
    - 2) minimalna szerokość frontu działki liczona w linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej 7 KDD wynosi 20 m,
    - 3) zachowanie co najmniej 40% powierzchni biologicznie czynnej w granicach każdej działki budowlanej,
    - 5) zachowanie drzew o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych wskazanych na rysunku planu,
    - 6) wydzielenie miejsc postojowych w ilości co najmniej 2 miejsca na mieszkanie, a dla funkcji usługowych 4 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
  - 4.5. Warunki kształtowania zabudowy:
    - 1) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 50%,
    - 2) maksymalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja oraz poddasze użytkowe, nie więcej niż 8,0 m od naturalnego poziomu terenu do najwyższego punktu na pokryciu kubatury,
    - 3) dachy o kącie nachylenia od 30° do 40°,
    - 4) układ kalenicy głównej budynków równoległy do ulicy, a na działce narożnej – równoległy do jednej z dwóch ulic,
    - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających ulicy Różyckiego 2 KDL i ulicy projektowanej 7 KDD.
  - 4.6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej:
    - 1) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy Różyckiego 2 KDL i projektowanej ulicy dojazdowej 7 KDD,
    - 2) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej według warunków zarządcy sieci,
    - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej według warunków zarządcy sieci,
    - 4) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej według warunków zarządcy sieci,
    - 5) ogrzewanie budynków jednorodzinnych i usługowych w oparciu o indywidualne źródła ciepła niskoemisyjne i nieemisyjne, z wykorzystaniem gazu, energii elektrycznej, oleju o niskiej zawartości siarki, energii odnawialnych, lub docelowo zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłej,
    - 6) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej według warunków zarządcy sieci,
    - 7) wody opadowe należy odprowadzić przez infiltrację do gruntu na działce własnej lub do sieci kanalizacji deszczowej,

- 8) usuwanie odpadów stałych wyspecjalizowanym transportem na miejskie składowisko odpadów; nakazuje się uwzględnienie w projektach zagospodarowania działek możliwości wprowadzenia selektywnej zbiórki odpadów stałych.

**§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenów usług**

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1 U** pod zabudowę usługową.
  - 1.1. Powierzchnia terenu: 0,62 ha.
  - 1.2. Funkcja terenu – usługi.
  - 1.3. Dopuszcza się lokalizację mieszkań wyłącznie jako towarzyszących zabudowie usługowej.
  - 1.4. Warunki zagospodarowania terenu:
    - 1) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni minimum 800 m<sup>2</sup>,
    - 2) minimalna szerokość frontu działki liczona w linii rozgraniczającej projektowanych ulic 3 KDL, 4 KDD i 6 KDD wynosi 20 m,
    - 3) zachowanie co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki budowlanej,
    - 4) wydzielenie miejsc postojowych w ilości co najmniej 4 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla funkcji usługowych, oraz 2 miejsca na mieszkanie.
  - 1.5. Warunki kształtowania zabudowy:
    - 1) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 60%,
    - 2) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje oraz poddasze użytkowe, nie więcej niż 12,0 m od naturalnego poziomu terenu do najwyższego punktu na pokryciu kubatury,
    - 3) dachy o kącie nachylenia od 30° do 40°, lub od 5° do 10°,
    - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic 3 KDL, 4 KDD i 6 KDD.
  - 1.6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej:
    - 1) obsługa komunikacyjna terenu od projektowanych ulic: lokalnej 3 KDL i dojazdowych 4 KDD i 6 KDD,
    - 2) nie dopuszcza się zjazdów z ulicy Płockiej 1 KDGP,
    - 3) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej według warunków zarządcy sieci,
    - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej według warunków zarządcy sieci,
    - 5) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej według warunków zarządcy sieci,
    - 6) ogrzewanie budynków usługowych i mieszkań w oparciu o indywidualne źródła ciepła niskoemisyjne i nieemisyjne, z wykorzystaniem gazu, energii elektrycznej, oleju o niskiej zawartości siarki, energii odnawialnych, lub docelowo zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłej,
    - 7) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej według warunków zarządcy sieci,
    - 8) wody opadowe należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej według warunków zarządcy sieci,
    - 9) usuwanie odpadów stałych wyspecjalizowanym transportem na miejskie składowisko odpadów; nakazuje się uwzględnienie w projektach

zagospodarowania działek możliwości wprowadzenia selektywnej zbiórki odpadów stałych.

2. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **2 U** pod zabudowę usługową.
  - 2.1. Powierzchnia terenu: 1,56 ha.
  - 2.2. Funkcja terenu – usługi.
  - 2.3. Dopuszcza się lokalizację mieszkań wyłącznie jako towarzyszących zabudowie usługowej.
  - 2.4. Warunki zagospodarowania terenu:
    - 1) wskazuje się celowość wtórnego podziału lub wymiany powierzchni części działek nr ew. 970 i 971,
    - 2) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni minimum 800 m<sup>2</sup>,
    - 3) minimalna szerokość frontu działki liczona w liniach rozgraniczających projektowanych ulic: 3 KDL, 4 KDD, 5 KDD i 7 KDD wynosi 20 m,
    - 4) zachowanie co najmniej 30% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
    - 5) wydzielenie miejsc postojowych w ilości co najmniej 4 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla funkcji usługowych, oraz 1 miejsce na mieszkanie.
  - 2.5. Warunki kształtowania zabudowy:
    - 1) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 60%,
    - 2) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje oraz poddasze użytkowe, nie więcej niż 12,0 m od naturalnego poziomu terenu do najwyższego punktu na pokryciu kubatury,
    - 3) dachy o kącie nachylenia od 30° do 40°, lub od 5° do 10°,
    - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających projektowanych ulic 3 KDL, 4 KDD, 5 KDD i 7 KDD,
    - 5) do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV na kablową obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej w granicach strefy bezpieczeństwa linii; dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządzającego linią elektroenergetyczną.
  - 2.6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej:
    - 1) obsługa komunikacyjna terenu od projektowanych ulic: lokalnej 3 KDL i dojazdowych 4 KDD, 5 KDD i 7 KDD,
    - 2) nie dopuszcza się zjazdów z ulicy Płockiej 1 KDGP,
    - 3) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej według warunków zarządcy sieci,
    - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej według warunków zarządcy sieci,
    - 5) wskazuje się strefę bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, obejmującą pas terenu o szerokości 5,0 m od rzutu pionowego skrajnego przewodu w obie strony,
    - 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej według warunków zarządcy sieci,
    - 7) ogrzewanie budynków jednorodzinnych i usługowych w oparciu o indywidualne źródła ciepła niskoemisyjne i nieemisyjne, z wykorzystaniem gazu, energii elektrycznej, oleju o niskiej zawartości siarki, energii odnawialnych, lub docelowo zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłej,

- 8) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej według warunków zarządcy sieci,
  - 9) wody opadowe należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej według warunków zarządcy sieci,
  - 10) usuwanie odpadów stałych wyspecjalizowanym transportem na miejskie składowisko odpadów; nakazuje się uwzględnienie w projektach zagospodarowania działek możliwości wprowadzenia selektywnej zbiórki odpadów stałych.
3. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **3 U** pod zabudowę usługową.
- 3.1. Powierzchnia terenu: 0,27 ha.
  - 3.2. Funkcja terenu – usługi.
  - 3.3. Dopuszcza się lokalizację mieszkań wyłącznie jako towarzyszących zabudowie usługowej.
  - 3.4. Warunki zagospodarowania terenu:
    - 1) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni minimum 800 m<sup>2</sup>,
    - 2) minimalna szerokość frontu działki liczona w linii rozgraniczającej projektowanej ulicy dojazdowej 7 KDD wynosi 20 m,
    - 3) zachowanie co najmniej 30% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
    - 4) zachowanie drzewa o walorach przyrodniczych i krajobrazowych, wskazanego na rysunku planu,
    - 5) wydzielenie miejsc postojowych w ilości co najmniej 4 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla funkcji usługowych, oraz 1 miejsce na mieszkanie.
  - 3.5. Warunki kształtowania zabudowy:
    - 1) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 60%,
    - 2) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje oraz poddasze użytkowe, nie więcej niż 12,0 m od naturalnego poziomu terenu do najwyższego punktu na pokryciu kubatury,
    - 3) dachy o kącie nachylenia od 30° do 40°, lub od 5° do 10°,
    - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Płockiej i 6,0 m od linii rozgraniczającej projektowanej ulicy 7 KDD,
    - 5) do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV na kablową obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej w granicach strefy bezpieczeństwa linii; dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządzającego linią elektroenergetyczną.
  - 3.6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej:
    - 1) obsługa komunikacyjna terenu od projektowanej ulicy dojazdowej 7 KDD,
    - 2) nie dopuszcza się zjazdów z ulicy Płockiej 1 KDGp,
    - 3) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej według warunków zarządcy sieci,
    - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej według warunków zarządcy sieci,
    - 5) wskazuje się strefę bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, obejmującą pas terenu o szerokości 5,0 m od rzutu pionowego skrajnego przewodu w obie strony,

- 6) wskazuje się celowość przebudowy istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia na kablową położoną w liniach rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu i na warunkach zarządcy sieci,
- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej według warunków zarządcy sieci,
- 8) ogrzewanie budynków jednorodzinnych i usługowych w oparciu o indywidualne źródła ciepła niskoemisyjne i nieemisyjne, z wykorzystaniem gazu, energii elektrycznej, oleju o niskiej zawartości siarki, energii odnawialnych, lub docelowo zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłej,
- 9) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej według warunków zarządcy sieci,
- 10) wody opadowe należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej według warunków zarządcy sieci,
- 11) usuwanie odpadów stałych wyspecjalizowanym transportem na miejskie składowisko odpadów; nakazuje się uwzględnienie w projektach zagospodarowania działek możliwości wprowadzenia selektywnej zbiórki odpadów stałych.

#### **§ 16. Ustalenia dla terenu usług oświaty**

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **UO** pod usługi oświaty.
  - 1.1. Powierzchnia terenu: 1,82 ha.
  - 1.2. Funkcja podstawowa: usługi oświaty.
  - 1.3. Funkcja uzupełniająca: usługi turystyki, rekreacji i sportu, administracji, kultury.
  - 1.4. Nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej; dopuszcza się funkcje mieszkaniowe związane z podstawową lub uzupełniającą funkcją usługową.
  - 1.5. Warunki zagospodarowania terenu:
    - 1) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni minimum 8000 m<sup>2</sup>,
    - 2) zachowanie co najmniej 30% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
    - 3) zachowanie drzew o walorach przyrodniczych i krajobrazowych, wskazanych na rysunku planu,
    - 4) wydzielenie miejsc postojowych w ilości co najmniej 4 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla funkcji usługowych oraz co najmniej 2 miejsca na mieszkanie.
  - 1.6. Warunki kształtowania zabudowy:
    - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej rozbudowę i modernizację oraz dopuszcza się nową zabudowę o funkcji usługowej,
    - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 60%,
    - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje oraz poddasze użytkowe, nie więcej niż 12,0 m od naturalnego poziomu terenu do najwyższego punktu na pokryciu kubatury,
    - 4) dachy o kącie nachylenia od 30° do 40°, lub od 5° do 10°,
    - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20,0 m od linii rozgraniczającej ulic: Płockiej 1 KDGp i Maksymiliana Kolbego, oraz 6,0 m od ulicy Różyckiego 2 KDL.

- 1.7. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej:
- 1) obsługa komunikacyjna terenu od ulicy lokalnej 2 KDL, oraz od ulicy Maksymiliana Kolbego położonej poza obrębem planu,
  - 2) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej według warunków zarządcy sieci,
  - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej według warunków zarządcy sieci,
  - 4) wskazuje się strefę bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, obejmującą pas terenu o szerokości 5,0 m od rzutu pionowego skrajnego przewodu w obie strony,
  - 5) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej według warunków zarządcy sieci,
  - 6) ogrzewanie budynków usługowych w oparciu o indywidualne źródła ciepła niskoemisyjne lub nieemisyjne, z wykorzystaniem gazu, energii elektrycznej, oleju o niskiej zawartości siarki albo energii odnawialnych; docelowo zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłnej,
  - 7) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej według warunków zarządcy sieci,
  - 8) wody opadowe należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej według warunków zarządcy sieci,
  - 9) usuwanie odpadów stałych wyspecjalizowanym transportem na miejskie składowisko odpadów; nakazuje się uwzględnienie w projektach zagospodarowania działek możliwości wprowadzenia selektywnej zbiórki odpadów stałych.

#### § 17. Ustalenia dla terenów ulic

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1 KDGP**, stanowiącego ulicę Płocką, pod drogę główną ruchu przyspieszonego.
  - 1.1. Powierzchnia terenu: 1,52 ha.
  - 1.2. Kategoria ulicy: droga krajowa nr 60 o przebiegu Łęczyca – Kutno – Płock – Ciechanów – Ostrów Mazowiecka.
- 1.3. Parametry techniczne:
  - 1) droga jednojezdniowa czteropasowa, szerokość pasa drogowego: 3,5 m,
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 25,0 m; w części przebiegu ulicy dopuszcza się szerokość 22,0 m, zgodnie z granicami działki nr ew. 426 stanowiącej drogę,
  - 3) szerokość jezdni: 14,0.
- 1.4. Wyznacza się linie rozgraniczające ulicy zgodne z granicami działki nr ew. 426 stanowiącej drogę.
- 1.5. Dopuszcza się zmianę klasy i kategorii drogi oraz jej parametrów technicznych w dostosowaniu do ustaleń wprowadzanych dla drogi nr 60 na podstawie odrębnych aktów prawnych; dopuszczenie zmiany parametrów technicznych nie dotyczy przebiegu linii rozgraniczających.
- 1.6. Dopuszcza się wyłącznie jedno nowe skrzyżowanie z projektowaną ulicą lokalną 3 KDL, wskazane na rysunku planu.
- 1.7. Nie dopuszcza się zjazdów z drogi 1 KDGP dla obsługi terenów przylegających.

- 1.8. Wskazuje się szpaler drzew o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, wyznaczonych na rysunku planu, do zachowania.
- 1.9. Postuluje się uzupełnienie szpaleru drzewami tego samego gatunku.
2. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **2 KDL**, stanowiącego ulicę Różyckiego, pod ulicę lokalną.
  - 2.1. Powierzchnia terenu: 1,01 ha.
  - 2.2. Kategoria ulicy: droga gminna.
  - 2.3. Parametry techniczne:
    - 1) droga jednojezdniowa dwupasowa, szerokość pasa drogowego: 3,0 – 2,5 m,
    - 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 15,0 – 16,0 m,
    - 3) postulowana szerokość jezdni: 5,0 – 6,0 m.
  - 2.4. Przebieg linii rozgraniczających ulicy zgodny z granicami działek nr ew. 1501/1 i 1344 stanowiących drogę, za wyjątkiem:
    - 1) odcinka sąsiadującego z terenem oznaczonym symbolem 3 MNU, na którym południowa linia rozgraniczająca ulicy przebiega w odległości nie większej niż 2,0 m na południe od granicy działki nr ew. 959, przy zachowaniu szerokości ulicy równej 15,0 m, w sposób wskazany na rysunku planu,
    - 2) odcinka sąsiadującego z terenem oznaczonym symbolem 2 MNU, na którym południowa linia rozgraniczająca ulicy przebiega w odległości nie większej niż 3,0 m na południe od granicy działki nr ew. 1501/1, przy zachowaniu szerokości ulicy wraz z poszerzeniem na przystanek autobusowy równej 19,0 m, w sposób wskazany na rysunku planu.
3. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **3 KDL** pod projektowaną ulicę lokalną.
  - 3.1. Powierzchnia terenu: 0,23 ha.
  - 3.2. Kategoria ulicy: droga gminna.
  - 3.3. Parametry techniczne:
    - 1) droga jednojezdniowa dwupasowa, szerokość pasa drogowego: 3,0 – 2,5 m,
    - 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 15,0 m,
    - 3) postulowana szerokość jezdni: 5,0 – 6,0 m.
  - 3.4. Przebieg linii rozgraniczających wskazany na rysunku planu.
4. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **4 KDD** pod projektowaną ulicę dojazdową.
  - 4.1. Powierzchnia terenu: 0,47 ha.
  - 4.2. Kategoria ulicy: droga gminna.
  - 4.3. Parametry techniczne:
    - 1) droga jednojezdniowa dwupasowa, szerokość pasa drogowego: 2,5 – 2,25 m,
    - 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m,
    - 3) postulowana szerokość jezdni: 5,0 m.
  - 4.4. Przebieg linii rozgraniczających ulicy wskazany na rysunku planu.
5. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **5 KDD** pod projektowaną ulicę dojazdową.
  - 5.1. Powierzchnia terenu: 0,27 ha.
  - 5.2. Kategoria ulicy: droga gminna.
  - 5.3. Parametry techniczne:

- 1) droga jednojezdniowa dwupasowa, szerokość pasa drogowego: 2,5 – 2,25 m,
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m,
  - 3) postulowana szerokość jezdni: 5,0 m.
- 5.4. Przebieg linii rozgraniczających ulicy wskazany na rysunku planu.
6. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **6 KDD** pod projektowaną ulicę dojazdową.
- 6.1. Powierzchnia terenu: 0,35 ha.
  - 6.2. Kategoria ulicy: droga gminna.
  - 6.3. Parametry techniczne:
    - 1) droga jednojezdniowa dwupasowa, szerokość pasa drogowego: 2,5 – 2,25 m,
    - 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
    - 3) postulowana szerokość jezdni: 5,0 m.
  - 6.4. Przebieg linii rozgraniczających ulicy wskazany na rysunku planu.
7. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **7 KDD** pod projektowaną ulicę dojazdową.
- 7.1. Powierzchnia terenu: 0,14 ha.
  - 7.2. Kategoria ulicy: droga gminna.
  - 7.3. Parametry techniczne:
    - 1) droga jednojezdniowa dwupasowa, szerokość pasa drogowego: 2,5 – 2,25 m,
    - 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m,
    - 3) postulowana szerokość jezdni: 5,0 m.
  - 7.4. Przebieg linii rozgraniczających ulicy wskazany na rysunku planu.
8. Dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic; parametry techniczne ścieżek rowerowych zgodne z ustaleniami dla ich przebiegu poza granicami obszaru objętego planem.
9. Dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych wyłącznie w liniach rozgraniczających ulicy 3 KDL.

## Rozdział 4

### Ustalenia końcowe

- § 18. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się, że stawka jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wynosi 0%.
- § 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.
- § 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta Ciechanów

Andrzej Czyżewski

**Załącznik nr 2**

do uchwały Rady Miasta Ciechanów  
nr 387/XXXV/2005  
z dnia 1 grudnia 2005 roku

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Różyckiego – Płocka” w Ciechanowie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) określa się **sposób rozpatrzenia uwag do projektu planu.**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Różyckiego – Płocka” **nie wniesiono żadnych uwag.**

Przewodniczący Rady Miasta Ciechanów

Andrzej Czyżewski

**Załącznik Nr 3****do uchwały Rady Miasta Ciechanów****nr 387/XXXV/2005****z dnia 1 grudnia 2005 roku**

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Różyckiego – Płocka**” w Ciechanowie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn.zm.) **określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w w/w planie, należących do zadań własnych gminy.**

**§ 1**

1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1519 z późn.zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy:
  1. gminnych dróg oraz organizacji ruchu drogowego,
  2. wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:
  - planowane drogi (lokalną i dojazdowe) wraz z kanalizacją deszczową oraz oświetleniem
  - planowaną infrastrukturę techniczną:
    - sieci: wodociagową, gazową, kanalizacji sanitarnej, kablową sieć energetyczną oraz w razie potrzeb sieci ciepłej - w planowanych w liniach rozgraniczających dróg,
    - stację transformatorową na terenie wskazanym na rysunku planu.

**§ 2**

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1 pkt 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą Prawo ochrony środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo

ochrony środowiska Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. Nr 153, poz. 1504 z późniejszymi zmianami)
4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 pkt 2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

#### § 5

1. Zadania w zakresie budowy dróg wraz z siecią kanalizacji deszczowej i oświetleniem finansowane będą z budżetu miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. Nr 72, poz. 747 z późn. zm), ze środków własnych i zewnętrznych Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Ciechanowie w oparciu o uchwalone przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych, gazowych oraz ciepłych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 w/w ustawy Prawo energetyczne oraz na zasadach określonych „Założeniach do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe miasta Ciechanów” uchwalonych przez Radę Miasta Ciechanów w dniu 21 lutego 2001r. – uchwała nr 8/II/2001.

Przewodniczący Rady Miasta

/ - / Andrzej Czyżewski