

**Uchwała Nr 574/XLIX/2014
Rady Miasta Ciechanów
z dnia 13 listopada 2014r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Sady Gostkowskie III” 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 2013r. poz. 594 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz.647 tekst jednolity z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Miasta Ciechanów nr 430/XXXVI/2013 z dnia 27 listopada 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sady Gostkowskie III”, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów” (przyjętego uchwałą Nr 69/VIII/07 z dnia 31 maja 2007r.),

Rada Miasta Ciechanów postanawia, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

- § 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „SADY GOSTKOWSKIE III”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 6,39 ha, położony w rejonie ulicy Gostkowskiej i realizowanego odcinka pętli miejskiej – t.j. działki nr: 1132, 1134/2 oraz części działek nr: 1133 i 954/1.
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:
 - 1) ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
 - 2) prawo ochrony środowiska,
 - 3) ustawa o odpadach,
 - 4) rozporządzenie w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - 5) prawo budowlane,
 - 6) ustawa o drogach publicznych,

- 7) ustawa o gospodarce nieruchomościami,
oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
2. **Rysunku planu** – należy przez to rozumieć integralną część planu, rysunek w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
3. **Symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio symbolem literowym, wyróżniającym go spośród innych terenów;
4. **Terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
5. **Intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
6. **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 m²;
7. **Linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu (różnej funkcji);
8. **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.;

§ 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. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
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 terminu 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 dóbr kultury współczesnej;
2. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
3. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
4. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

§ 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 symbolem literowym wyróżniającym je spośród innych terenów.

ROZDZIAŁ II

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 symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**;
2. Tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U**, **3U**;
3. Teren drogi publicznej z infrastrukturą techniczną - droga klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem: **KDZ**;
4. Teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDW**;
5. Teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **Kx**.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. Obiekty i urządzenia na każdym terenie funkcjonalnym należy realizować w sposób zgodny z ustaleniami planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, z przepisami określonymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego;
2. Stosowanie działań porządkujących w zakresie ujednoczenia elementów przestrzeni ogólnodostępnych (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleń, mała architektura, znaki miejskiego systemu informacji);
3. Stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób starszych i niepełnosprawnych;
4. Określa się zasady lokalizowania budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
5. 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 odczytanie tych znaków oraz na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji;
 - 2) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
 - 3) zakaz realizacji w linii ogrodzenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 4m² na jeden znak lub reklamę;
 - 4) reklamy i znaki informacyjno - plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni;

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności, mogących powodować przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska (w tym dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego), poza terenem działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
2. Zakaz odprowadzania ścieków do gruntu i do urządzeń melioracyjnych. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
3. Obowiązek wyodrębnienia na posesjach miejsca do zbierania odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
4. Stosowanie wysokosprawnych, proekologicznych systemów ciepłych, o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska lub wykorzystanie miejskiej sieci c.o.;
5. Minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni każdej działki budowlanej został określony w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III;

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego w granicach stanowiska archeologicznego AZP 43-62/8, stanowiącego strefę ochrony konserwatorskiej;
2. Na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 1, roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków;

§ 11. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, określa się indywidualnie, dla każdego terenu wydzielonego niniejszym planem w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

§ 12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości, w oparciu o przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

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

1. Docelowe wyposażenie terenu w sieci:
 - 1) wodociągową,
 - 2) kanalizacji sanitarnej,
 - 3) kanalizacji deszczowej,
 - 4) elektroenergetyczną,
 - 5) gazową,
 - 6) ciepłowniczą,
 - 7) telekomunikacyjną.

2. Budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu, z możliwością jego remontu, modernizacji, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;
3. Planowane przewodowe sieci infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, poprzez przedłużenie istniejących w sąsiedztwie sieci, pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
4. Realizacja poszczególnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej musi uwzględniać wymagane wzajemne odległości pomiędzy nimi;
5. W przypadku kolizji istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się możliwość ich przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;
6. **Zaopatrzenie w wodę** (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż ulicy Gostkowskiej oraz z planowanej sieci wzdłuż przewidzianej do realizacji drogi wewnętrznej. Każda działka powinna posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki. W strefie 150m od cmentarza, oznaczonej na rysunku planu, zakaz lokalizacji wszelkich indywidualnych ujęć wody;
7. **Odprowadzenie ścieków** poprzez istniejącą w sąsiedztwie obszaru planu sieć kanalizacji sanitarnej;
8. **Odprowadzenie wód opadowych** - wody opadowe z dachów, powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów ulic należy odprowadzić do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej lub zagospodarować we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
9. **Gospodarka odpadami** – konieczność zapewnienia w ramach poszczególnych działek, miejsca na pojemniki przeznaczone na zbiórkę odpadów oraz zapewnienie ich zorganizowanego wywozu na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.
10. **Zaopatrzenie w energię elektryczną** i oświetlenie ulic poprzez elektroenergetyczną sieć kablową, zasilaną z istniejących lub projektowanych linii lub stacji transformatorowych, z zachowaniem zasad:
 - 1) poprowadzenie projektowanych sieci niskiego napięcia nn w liniach rozgraniczających dróg;
 - 2) zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi;
 - 3) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia przebiegu linii elektroenergetycznych wraz ze strefami ich oddziaływania, ustalonymi zgodnie z obowiązującymi normami, przepisami i zasadami branżowymi;
11. Lokalizację ewentualnej nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV dopuszcza się na terenach usług oznaczonych symbolem **U**, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz obowiązujących przepisów odrębnych. Przy lokalizacji stacji transformatorowych oraz innych urządzeń elektroenergetycznych nie mają zastosowania wyznaczone niniejszym planem nieprzekraczalne linie zabudowy;
12. **Zaopatrzenie w gaz ziemny** z sieci miejskiej poprzez rozbudowę istniejącego systemu gazociągów;
13. **Zaopatrzenie w ciepło** z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska. Możliwość zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci c.o.;
14. **Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne** - poprzez istniejące i planowane sieci, realizowane w różnych technologiach, w tym bezprzewodowej;

§ 14. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów.

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

§ 15. Stawkę procentową, stanowiącą podstawę do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych planem ustala się w wysokości 20%;

ROZDZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN** i **3MN** – o łącznej powierzchni ok. 2,16 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w szczególności:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - 2) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: garaże z maksimum dwoma miejscami dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 3) dopuszcza się wydzielenie lokali usług podstawowych, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, wyłącznie w parterze budynku;
2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 3) budynki garażowe i gospodarcze mogą być realizowane jako zespolone z bryłą budynku mieszkalnego lub zblokowane na granicy z działką sąsiednią,
 - 4) 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);
 - 5) konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów,
 - 6) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
 - 7) zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - a) wyklucza się umieszczanie reklam na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji,
 - b) zakaz realizacji w linii ogrodzenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2m² na jeden znak lub reklamę,
 - c) zakaz lokalizacji reklam i znaków informacyjno-plastycznych na budynkach o powierzchni przekraczającej 2m² na jeden znak lub reklamę,
 - d) reklama i znaki informacyjno - plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni,
3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu,
 - 2) tereny należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;

- 3) Zakazuje się:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (dopuszcza się realizację dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej),
 - c) składowania i gromadzenia wszelkich odpadów;
 4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla terenów 1MN i 2MN, położonych w obszarze stanowiska archeologicznego AZP 43-62/8, stanowiącego strefę ochrony konserwatorskiej, ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 10 (rozdział II);
 5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 6 m od terenu drogi wewnętrznej **KDW**,
 - b) w odległości nie mniejszej niż 6 m od terenu ciągu pieszego **Kx**,
 - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3,
 - 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 800 m²,
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,
 - 5) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - 6) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny,
 - 7) dachy o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 11m,
 - b) dla garaży i budynków gospodarczych: 5m.
 6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, ustala się 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;
 7. Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, przebiegającej napowietrznej linii elektroenergetycznej sN-15kV wraz ze strefą jej oddziaływania – 7,5 m od osi linii, zgodnie z rysunkiem planu;
 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:
 - 1) obsługę komunikacyjną dla terenów poprzez zjazdy z terenu planowanej drogi wewnętrznej **KDW**;
 - 2) konieczność zapewnienia, w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny (wliczając miejsce w garażu);
 - b) 4 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny z wydzielonym lokalem usługowym (wliczając miejsce w garażu).
- § 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U**, **2U** i **3U** – o łącznej powierzchni ok. 3,33 ha, ustala się:
1. Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej, w szczególności:
 - 1) obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,

- 2) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: garaże z maksimum trzema miejscami dla samochodów, parkingi, dojazdy, dojścia, zieleń urządzone, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) na terenach **2U** i **3U** dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla każdego z podmiotów gospodarczych jako jeden lokal mieszkalny w budynku o funkcji usługowej lub jako odrębny budynek mieszkalny;
2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 2) możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych w minimum 60% (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych) lub w formie żywopłotów,
 - 3) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
 - 4) zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - a) 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;
 - b) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz w linii ogrodzeń;
 - c) reklama i znaki informacyjno - plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni,
 - d) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących;
3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu,
 - 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (dopuszcza się realizację dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej),
 - c) składowania i gromadzenia wszelkich odpadów;
4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla części terenów 1U i 2U, położonych w obszarze stanowiska archeologicznego AZP 43-62/8, stanowiącego strefę ochrony konserwatorskiej, ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 10;
5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 6 m od terenu drogi wewnętrznej **KDW**,
 - b) w odległości nie mniejszej niż 6 m od terenu realizowanego odcinka „pętli miejskiej” poza granicą opracowania,
 - c) w odległości nie mniejszej niż 8 m od terenu drogi zbiorczej **KDZ** (ul. Gostkowska), zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
 - 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1500 m²,
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,
 - 5) minimalna intensywność zabudowy: 0,6,

- 6) co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny,
 - 7) dachy o kącie nachylenia połąci do 45°,
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych: 15m,
 - b) dla budynków mieszkalnych: 11m,
 - c) dla garaży: 7m.
6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, ustala się:
- 1) 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;
 - 2) zakaz lokalizacji zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności na terenie **1U**;
7. Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, przebiegającej napowietrznej linii elektroenergetycznej linii sN-15kV wraz ze strefą jej oddziaływania – 7,5 m od osi linii, zgodnie z rysunkiem planu;
8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:
- 1) obsługę komunikacyjną dla terenów: **1U** i **2U** poprzez zjazdy z terenu planowanej drogi wewnętrznej **KDW**;
 - 2) obsługę komunikacyjną dla terenu **3U** poprzez zjazdy:
 - a) z terenu drogi zbiorczej **KDZ** (ul. Gostkowska),
 - b) z terenu planowanej drogi wewnętrznej **KDW**;
- 1) konieczność zapewnienia, w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu (w tym należy uwzględnić miejsca parkingowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych), w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych,
 - 2) w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej, o której mowa w pkt 1 lit. c., liczbę miejsc parkingowych należy zwiększyć o:
 - a) 1 miejsce parkingowe lub miejsce w garażu dla lokalu mieszkalnego w budynku o funkcji usługowej,
 - b) 2 miejsca parkingowe (wliczając miejsce w garażu) dla odrębnego budynku mieszkalnego.
- § 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ** – o powierzchni ok. 0,18 ha, ustala się:
1. Przeznaczenie - droga publiczna klasy zbiorczej (ul. Gostkowska) o przekroju jednojezdniowym;
 2. Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających drogi, elementów infrastruktury technicznej, w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych);
 3. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo,
 4. Szerokość fragmentu drogi w liniach rozgraniczających zmienna: od 12,5 do 14,5 m;

5. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – poprzez istniejący zjazd na teren **3U** oraz projektowane zjazdy na teren drogi wewnętrznej **KDW**;

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** – o powierzchni ok. 0,70 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie – urządzenie wyznaczonej drogi wewnętrznej;
2. Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających drogi, elementów infrastruktury technicznej, w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych);
3. Docelowo wyposażenie w kanalizację deszczową. Na włączeniu kanalizacji deszczowej do odbiornika muszą być zastosowane separatory substancji ropopochodnych;
4. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo,
5. Ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej,
6. Szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m;
7. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych - bezpośrednia;
8. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla części terenu, położonego w obszarze stanowiska archeologicznego AZP 43-62/8, stanowiącego strefę ochrony konserwatorskiej, ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 10;

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Kx** – o powierzchni ok. 0,01 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie – urządzenie wyznaczonego ciągu pieszo-jezdnego;
2. Szerokość w liniach rozgraniczających: 5 m;
3. Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających elementów infrastruktury technicznej;
4. Docelowo wyposażenie w kanalizację deszczową. Na włączeniu kanalizacji deszczowej do odbiornika muszą być zastosowane separatory substancji ropopochodnych;
5. Obsługa komunikacyjna części działki nr ew. 1133, zlokalizowanej poza obszarem planu;

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Mariusz Stawicki

**MIEJSOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
"SADY GOSTKOWSKIE III"
W CIECHANOWIE**



SKALA 1:1 000

RYSunEK PLANU

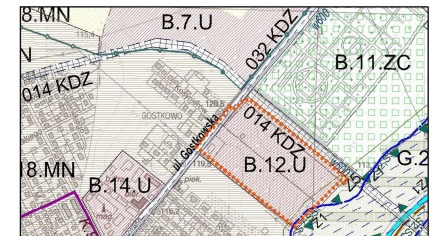
Załącznik nr 1
do uchwały nr 574/XLIX/2014
Rady Miasta Ciechanów
z dnia 13 listopada 2014 r.

OZNACZENIA:

- granica opracowania
- ustalenia planu:**
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- △ nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U teren zabudowy usługowej
- tereny komunikacji i infrastruktury technicznej:
- KDZ teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDW teren drogi wewnętrznej
- Kx teren ciągu pieszo-jezdnego
- elementy informacyjne:**
- - - linie proponowanego podziału na działki
- strefa sanitarna 150m od cmentarza
- strefa sanitarna 50m od cmentarza
- granica zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Dolina Rzeki Lydnyń"
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia (15kV)
- strefa oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia
- teren stanowiska archeologicznego
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią

**WRYYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CIECHANÓW**

SKALA 1:10 000



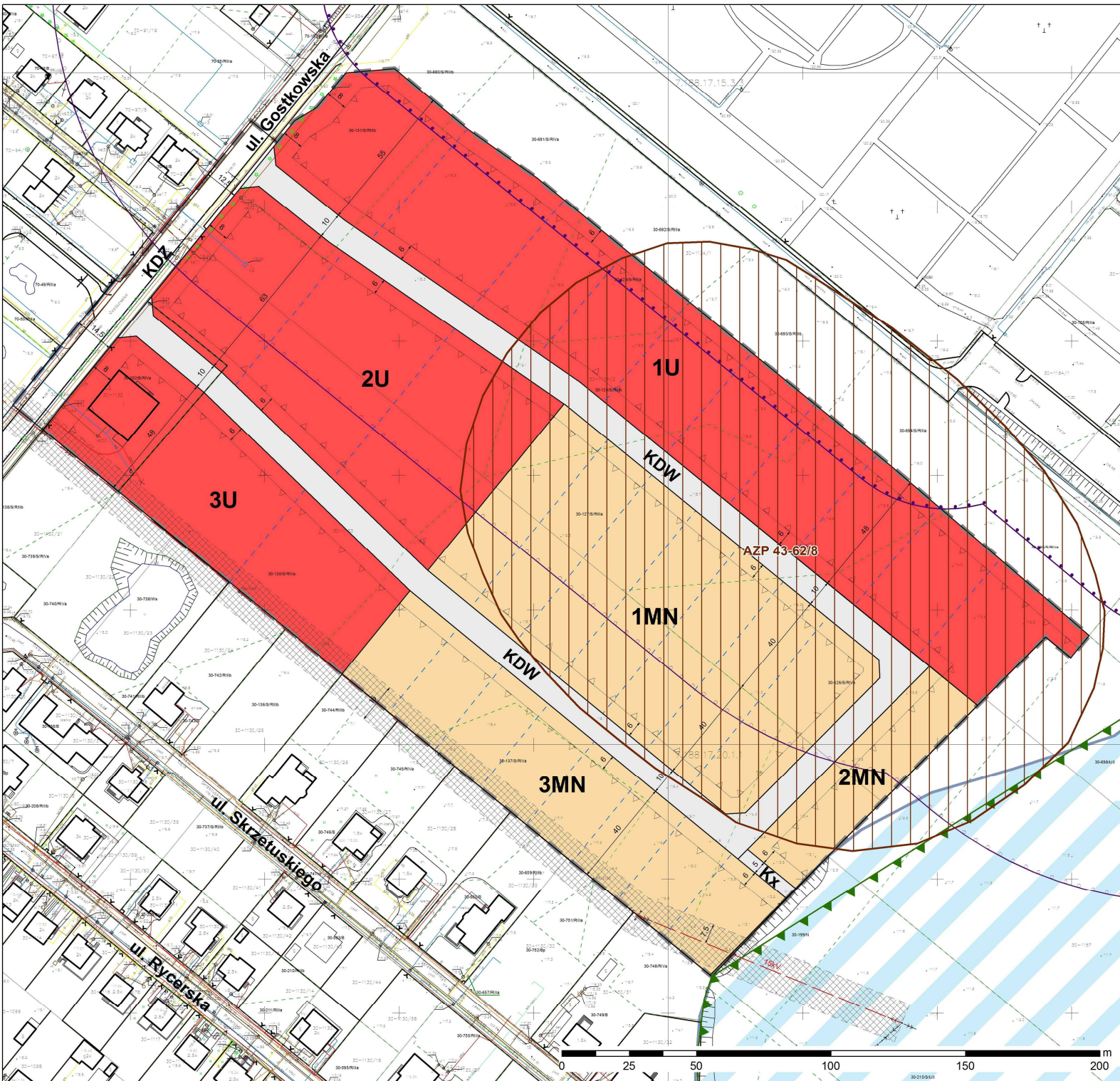
- granica planu "Sady Gostkowskie III"
- droga planowana klasy KDZ wymagająca opracowania koncepcji przebiegu
- droga istniejąca klasy KDZ
- U zabudowa usługowa
- MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- ZC cmentarz
- S2 - obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 1%
- S3 o prawdopodobieństwie 0,5%
- Z1 Zespół przyrodniczo - krajobrazowy Doliny Lydnyń

**PRACOWNIA URBANISTYCZNA
Urząd Miasta Ciechanów**

ZESPÓŁ AUTORSKI:
mgr inż. arch. Stanisław Korpany
mgr inż. Agnieszka Pantli
mgr inż. Marek Korpany
arch. Grzegorz Piekarski



Ciechanów, 2014 r.



Załącznik Nr 2

**do Uchwały Rady Miasta Ciechanów
nr 574/XLIX/2014 z dnia 13 listopada 2014r.**

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**SADY GOSTKOWSKIE III**” w Ciechanowie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami) określa się **sposób rozpatrzenia uwag do projektu planu.**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**SADY GOSTKOWSKIE III**” **nie wniesiono żadnych uwag.**

Załącznik Nr 3

do Uchwały Rady Miasta Ciechanów nr 574/XLIX/2014 z dnia 13 listopada 2014r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „SADY GOSTKOWSKIE III” w Ciechanowie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 tekst jednolity 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 (Dz. U. z 2013r. poz. 594 tekst jednolity z późn. zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy:
 - a. gminnych dróg oraz organizacji ruchu drogowego,
 - b. 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 istniejącą oraz planowaną infrastrukturę techniczną: sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazową, telekomunikacyjną, kablową sieć energetyczną - w liniach rozgraniczających dróg.

§ 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 postępowaniem 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. z 2013, poz. 1232 tekst jednolity 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. (Dz. U. z 2012 poz. 1059 tekst jednolity z późniejszymi zmianami).
4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 pkt 2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3

1. 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. (tekst jednolity Dz. U. z 2006 Nr 123, poz. 858

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.

2. 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 w „Założeniach do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe miasta Ciechanów” - uchwała nr 8/II/2001 Rady Miasta Ciechanów w dniu 21 lutego 2001r., których aktualizacja została przyjęta uchwałą Rady Miasta Ciechanów nr 288/XXV/2012 z dnia 29.11.2012r.