

**Uchwała Nr 97/IX/11  
Rady Miasta Ciechanów  
z dnia 30.06.2011r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Wiejska” w Ciechanowie**

Na podstawie art.18, ust.2, pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. nr 142 poz. 1591 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Miasta Ciechanów nr **176/XIX/08** z dnia 28 lutego 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wiejska”,

**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 „Wiejska”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 16,55 ha, położony w północnej części miasta, w rejonie ulic: Gostkowskiej, Komunalnej i Wiejskiej, zwany dalej planem.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z następujących, integralnych części:
- 1) Części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
  - 2) Części graficznej, na którą składa się rysunek w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
  - 3) Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
  - 4) Rozstrzygnięć dotyczących sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały;
  - 5) 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:
  - 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) Prawo wodne,
  - 5) Prawo budowlane,
  - 6) Ustawa o drogach publicznych,
  - 7) Ustawa o gospodarce nieruchomościami,
  - 8) Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,  
oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
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 terenu, krawędzi jezdni ulicy lub granicy działki, z pominięciem logii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) - o głębokości do 2,0 m i powierzchni zabudowy do 8,0 m<sup>2</sup>;
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. **terenie biologicznie czynnym** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
17. **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.;
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. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
6. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
7. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
8. granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
9. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
10. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11. sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
12. stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

**§ 4.** Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1. granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych;
2. zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

**§ 5.** Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1. granic obszaru objętego planem;
2. linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. nieprzekraczalnych linii zabudowy terenów;
4. przeznaczenia terenów funkcjonalnych 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. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
2. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
3. teren usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/MN**;
4. teren przestrzeni publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **PP**;

5. teren obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych, oznaczony na rysunku planu symbolem **RU**;
6. tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**;
7. teren zieleni urządzonej - parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
8. tereny dróg (ulic) publicznych:
  - 1) ulica zbiorcza klasy Z, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDZ**;
  - 2) ulica lokalna klasy L, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDL**;
  - 3) ulice dojazdowe klasy D oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
9. tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
10. teren ciągów pieszo – jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KX**.

**§ 7.** Dla całego obszaru ustala się:

1. Zakaz lokalizacji (z wyłączeniem terenu RU) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2. Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej, mogących powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego poza terenem działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
3. Zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej. Jako rozwiązanie tymczasowe, jedynie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się funkcjonowanie bezodpływowych, szczelnych, opróżnianych okresowo zbiorników ścieków;
4. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta;
5. W granicach korytarza ekologicznego rzeki Łydyni (o znaczeniu regionalnym), ustala się:
  - 1) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni, zadrzewień oraz ukształtowania powierzchni terenu;
  - 2) utrzymanie naturalnego charakteru zieleni;
  - 3) ochronę cennych siedlisk roślin;
  - 4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych (nie dotyczy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz prowadzenia ścieżek pieszych, rowerowych i dydaktycznych);
6. Na terenie szczególnego zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie 1% (woda stuletnia), ustala się:
  - 1) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych;
  - 2) zakaz sadzenia drzew i krzewów;
  - 3) zakaz zmiany ukształtowania powierzchni terenu;

- 4) zakaz składowania i gromadzenia wszelkich materiałów, (w tym: gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych i środków chemicznych);
7. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej i obserwacji archeologicznej ustala się wymóg działań w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, w szczególności działań w zakresie:
  - 1) utrzymania historycznego rozplanowania zabudowy;
  - 2) rewaloryzacji zabytkowej zabudowy (dwa budynki gospodarcze) i parku;
  - 3) lokalizacji i kształtowania bryły nowych obiektów;
  - 4) powiadomienia WKZ o wszelkich planowanych pracach ziemnych;
  - 5) prowadzenia prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym, a w razie potrzeby przebadanie metodami archeologicznymi;
8. Na terenie strefy ochrony pośredniej zewnętrznej wokół ujęć wody, której granicę zaznaczono na rysunku planu, obowiązują poniższe zakazy:
  - 1) lokalizowania cmentarzy i grzebielisk, w tym grzebienia odpadów poubojowych;
  - 2) lokalizowania wysypisk, wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych;
  - 3) lokalizowania przemysłowych ferm hodowli zwierząt;
  - 4) lokalizowania nowych ujęć wody bez oceny oddziaływania na istniejące warunki zasilania ujęcia;
  - 5) lokalizowania inwestycji ocenianych jako szczególnie szkodliwe lub mogące pogorszyć stan ujęcia.
9. Zasadę stosowania w nowych i przebudowywanych obiektach, proekologicznych systemów ciepłych, które nie powodują emisji szkodliwych substancji do środowiska;
10. Zasadę działań porządkujących w zakresie ujednoczenia elementów przestrzeni ogólnodostępnych (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleń, mała architektura);
11. Każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej poprzez takie jej ukształtowanie, które umożliwia wjazd na działkę z drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
12. Minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni każdej działki budowlanej został określony w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
13. Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;
14. Obiekty i urządzenia na każdym terenie funkcjonalnym należy realizować w sposób zgodny z ustaleniami planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami określonymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego;

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

1. Wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji;
2. Zakaz lokalizacji wolnostojących reklam na terenie dróg publicznych między ich liniami rozgraniczającymi;

3. Zakaz realizacji w linii ogrodzenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2m<sup>2</sup> na jeden znak lub reklamę;
  4. Zakaz lokalizacji na budynkach reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2m<sup>2</sup> na jeden znak lub reklamę;
  5. Reklama i znaki informacyjno - plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni;
  6. Właściciel reklamy lub znaku informacyjno-plastycznego zobowiązany jest do utrzymania go w należyłym stanie technicznym i estetycznym.
- § 9.** Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonymi w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania tego przeznaczenia, jeśli jest niezgodne z ustaleniami planu.

### **R O Z D Z I A Ł   I I I**

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów**

**§ 10.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** - o pow. ok. 0,36 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, garaże dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, zieleń urządzona – w tym zieleń rekreacyjna i miejsce gier i zabaw, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Funkcja usługowa realizowana może być w obiektach wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego lub gospodarczego;
4. Utrzymanie istniejącej zabudowy. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
5. Zakaz lokalizowania:
  - 1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup>;
  - 2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
  - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 4) Składowania jakichkolwiek odpadów;
6. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) Nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ulicy Gostkowskiej, wyznacza istniejący budynek mieszkalny, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 40% powierzchni działki;
  - 3) Gabaryty budynków:

- a) budynek mieszkalny – możliwość realizacji dachu o kącie nachylenia połąci do 45°, z kalenicą na wysokości maksimum 15m nad poziom terenu;
  - b) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połąci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu.
7. Teren stanowi jedną działkę budowlaną;
8. Zasady ochrony środowiska:
- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
  - 2) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- W granicach strefy ochrony konserwatorskiej i obserwacji archeologicznej ustala się wymóg działań w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, w szczególności działań w zakresie:
- 1) lokalizacji i kształtowania bryły nowych obiektów;
  - 2) powiadomienia WKZ o wszelkich planowanych pracach ziemnych;
  - 3) prowadzenia prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym, a w razie potrzeby przebadanie metodami archeologicznymi;
10. Obsługę komunikacyjną z ulicy Gostkowskiej - zbiorczej, oznaczonej symbolem **1KDZ**;
11. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
- 1) Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na 1 mieszkanie;
  - 2) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
    - a) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu,
    - b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomii,
    - c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych,
    - d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych,
12. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
13. Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu istniejącej, napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV wraz ze strefą oddziaływania po 5m na każdą stronę od osi linii. W strefie oddziaływania tej linii ustala się zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi, a lokalizację innych obiektów należy prowadzić w porozumieniu z zarządcą sieci. Ustala się możliwość przebudowy linii na kablową;
14. Konieczność zapewnienia na działce miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;

15. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **MW** ustala się w wysokości 20%,

**§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 MN - o pow. ok. 1,83 ha, ustala się:**

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, garaże z maksimum dwoma miejscami dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej.
4. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
5. Budynki garażowe i gospodarcze mogą być realizowane jako zespolone z bryłą budynku mieszkalnego lub zblokowane na granicy z działką sąsiednią;
6. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
7. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.
8. Zakaz lokalizowania:
  - 1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup>;
  - 2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i dróg;
  - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 4) Składowania jakichkolwiek odpadów;
9. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) Minimalny front wydzielanych działek budowlanych - 18 m,
  - 2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 600 m<sup>2</sup>, maksimum 1500 m<sup>2</sup>,
  - 3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;
10. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
11. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m i 4 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 20% powierzchni działki;
  - 3) Gabaryty budynków:

- a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Kalenice główne budynków na działkach przyległych do ulicy 2KDL – równoległe do tej ulicy. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
- b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu.

12. Zasady ochrony środowiska:

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 2) Co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;

13. Obsługę komunikacyjną z ulicy Komunalnej - lokalnej, oznaczonej symbolem **2KDL**, poprzez ulicę Wiejską - dojazdową oznaczoną symbolem **3KDD** oraz ulice wewnętrzne **4KDW i 6KDW** oraz ciąg pieszo-jezdny **7KX i 8 KX**;

14. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:

- 1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
- 2) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
  - a) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu,
  - b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomii,
  - c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych,
  - d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych,

15. 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);

16. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;

17. 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 20%,

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

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;

2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, garaże z maksimum dwoma miejscami dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej.
4. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
5. Budynki garażowe i gospodarcze mogą być realizowane jako zespolone z bryłą budynku mieszkalnego lub zblokowane na granicy z działką sąsiednią;
6. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy:
7. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.
8. Zakaz lokalizowania:
  - 1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup>;
  - 2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i dróg;
  - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 4) Składowania jakichkolwiek odpadów;
9. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) Minimalny front wydzielanych działek budowlanych - 18 m,
  - 2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 600 m<sup>2</sup>, maksimum 1500 m<sup>2</sup>,
  - 3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;
10. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej;
11. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 20% powierzchni działki;
  - 3) Gabaryty budynków:
    - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
    - b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu.

## 12. Zasady ochrony środowiska:

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
  - 2) Co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
13. Obsługę komunikacyjną z ulicy Komunalnej - lokalnej, oznaczonej symbolem **2KDL**, poprzez ulice: Wiejską i Rybną - dojazdowe oznaczone symbolem **3KDD**;
14. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
- 1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
  - 2) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
    - a) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu,
    - b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomii,
    - c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych,
    - d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych,
15. 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);
16. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
17. 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 20%,

## § 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 MN** - o pow. ok. 1,47 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, garaże z maksimum dwoma miejscami dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej.
4. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
5. Budynki garażowe i gospodarcze mogą być realizowane jako zespolone z bryłą budynku mieszkalnego lub zblokowane na granicy z działką sąsiednią;

6. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy:
7. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.
8. Zakaz lokalizowania:
  - 1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup>;
  - 2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i dróg;
  - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 4) Składowania jakichkolwiek odpadów;
9. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) Minimalny front wydzielanych działek budowlanych - 18 m,
  - 2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 800 m<sup>2</sup>, maksimum 1500 m<sup>2</sup>,
  - 3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;
10. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
11. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m i 8,5 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) Na terenie obecnej działki nr 70-36 dopuszcza się możliwość lokalizacji budynku mieszkalnego na granicy z sąsiednią działką nr 70-31/2;
  - 3) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 20% powierzchni działki;
  - 4) Gabaryty budynków:
    - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Kalenice główne budynków na działkach przyległych do ulicy 2KDL – równoległe do tej ulicy. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
    - b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu.
12. Zasady ochrony środowiska:
  - 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
  - 2) Co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;

13. Obsługę komunikacyjną z ulicy Komunalnej - lokalnej, oznaczonej symbolem **2KDL**, oraz poprzez ulicę dojazdową oznaczoną symbolem **3KDD** – ulica Rybna, oraz ulicę wewnętrzną **4KDW**;
14. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
  - 1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
  - 2) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
    - a) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu,
    - b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomii,
    - c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych,
    - d) 1 miejsce parkingowe na każdym 3 zatrudnionych,
15. 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);
16. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
17. 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 20%,

**§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 MN - o pow. ok. 0,06 ha, ustala się:**

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, garaże z maksimum dwoma miejscami dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, zieleń urządzone oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej.
4. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
5. Budynki garażowe i gospodarcze mogą być realizowane jako zespolone z bryłą budynku mieszkalnego;
6. Dla istniejącego budynku o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
7. Zakaz lokalizowania:
  - 1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup>;

- 2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 4) Składowania jakichkolwiek odpadów;
8. Teren stanowi jedną działkę budowlaną;
9. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 20% powierzchni działki;
  - 3) Gabaryty budynków:
    - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
    - b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu.
10. Zasady ochrony środowiska:
- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
  - 2) Co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
- 11 Obsługę komunikacyjną z ulicy Wiejskiej - dojazdowej, oznaczonej symbolem **3KDD**, poprzez ulicę wewnętrzną **4KDW** i ciąg pieszo-jezdny **8KX**;
- 12 Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
- 1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
  - 2) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
    - a) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu,
    - b) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomii,
    - c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych,
    - d) 1 miejsce parkingowe na każdym 3 zatrudnionych,
- 13 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);
- 14 Konieczność zapewnienia dla działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;

15 Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **4 MN** ustala się w wysokości 20%,

**§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MN - o pow. ok. 0,08 ha, ustala się:**

1. Przeznaczenie podstawowe - usługi nieuciążliwe w tym obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup> i zabudowa mieszkaniowa;
2. Przeznaczenie uzupełniające – realizacja elementów towarzyszących, takich jak zieleń urządzona oraz obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Zakaz lokalizowania:
  - 1) Zakładów produkcyjnych, składów i magazynów;
  - 2) Tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 3) Składowania jakichkolwiek odpadów;
4. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu. Ustala się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych na granicy z terenem 2MN;
  - 2) Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 40% powierzchni działki;
  - 3) Gabaryty zabudowy:

budynek usługowy i mieszkalny – parterowe, z dachami o kącie nachylenia połąci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 8 m nad poziom terenu, równoległymi do ulicy 2KDL. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynków;
5. Teren stanowi jedną działkę budowlaną;
6. Zasady ochrony środowiska:
  - 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
  - 2) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
7. Obsługę komunikacyjną z ulicy Komunalnej - lokalnej, oznaczonej symbolem **2KDL**, oraz ulic dojazdowych – Wiejskiej i Rybnej, oznaczonych symbolem **3KDD**;
8. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
  - 1) Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 1 miejsca postojowego dla samochodu osobowego (wliczając w to miejsce w garażu);
  - 2) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
    - a) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług handlu,
    - b) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług innych,

- c) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
  - d) 1 miejsce parkingowe na każdym 3 zatrudnionych,
9. Możliwość realizacji ogrodzenia od strony dróg - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowego, realizowanego w linii rozgraniczającej tereny, wykonanego z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
  10. Konieczność zapewnienia na działce miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
  11. Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, przebiegającego w południowej części terenu, przyłącza wodociągowego;
  12. 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%,

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

1. Przeznaczenie podstawowe – teren przestrzeni publicznej – plac z zielenią towarzyszącą oraz elementami małej architektury;
2. Przeznaczenie uzupełniające – realizacja miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
3. Urządzenie ścieżek ruchu pieszego, miejsca zabaw małych dzieci oraz lokalizację obiektów małej architektury, w szczególności ławek;
4. Zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej, w tym stacji transformatorowej, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
5. Zagospodarowanie terenu musi umożliwiać bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
6. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RU - o pow. ok. 3,64 ha, ustala się:**

1. Przeznaczenie podstawowe – obiekty i urządzenia obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych;
2. Przeznaczenie uzupełniające – realizacja elementów towarzyszących, takich jak zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Utrzymanie istniejącej zabudowy. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;

4. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) Nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ulicy Gostkowskiej i od strony terenu MW wyznacza elewacja budynku administracyjnego i linia stanowiąca jej przedłużenie, zgodnie z rysunkiem planu. Od linii rozgraniczającej teren drogi 5KDW nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 40 m, a od linii rozgraniczającej teren ogródków działkowych (poza obszarem objętym planem), w odległości 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 20% powierzchni działki;
  - 3) Gabaryty budynków:
    - a) Budynki administracyjne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
    - b) Budynki gospodarcze - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 11 m nad poziom terenu;
5. Ustala się zakaz:
  - 1) Prowadzenia hodowli zwierząt o obsadzie powyżej 40 DJP;
  - 2) Lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 3) Lokalizacji w strefie pokazanej na rysunku planu, w sąsiedztwie terenu MW, przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 4) Składowania jakichkolwiek odpadów;
6. Teren stanowi jedną działkę budowlaną. Zakaz podziału terenu;
7. Zasady ochrony środowiska:
  - 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
  - 2) Co najmniej 50% powierzchni działki musi stanowić teren biologicznie czynny;
  - 3) Wzdłuż granicy terenu od strony sąsiedniego terenu MW i od strony drogi **5KDW** ustala się konieczność wprowadzenia gęstej zieleni średnio wysokiej i wysokiej, pełniącej funkcję dekoracyjną i izolacyjną;
8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

W granicach strefy ochrony konserwatorskiej i obserwacji archeologicznej ustala się wymóg działań w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, w szczególności działań w zakresie:

  - 1) utrzymania historycznego rozplanowania zabudowy;
  - 2) rewaloryzacji zabytkowej zabudowy (dwa budynki gospodarcze);
  - 3) lokalizacji i kształtowania bryły nowych obiektów;
  - 4) powiadomienia WKZ o wszelkich planowanych pracach ziemnych;
  - 5) prowadzenia prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym, a w razie potrzeby przebadanie metodami archeologicznymi;
9. Obsługę komunikacyjną z ulicy Gostkowskiej;

10. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości związanej ze specyfiką obiektu, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych;
11. 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);
12. Konieczność zapewnienia na terenie miejsca (osłoniętego, zadaszzonego, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
13. Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, przebiegającej w południowej części terenu, napowietrznej elektroenergetycznej linii SN 15 kV, wraz ze strefą jej oddziaływania po 5 m na każdą stronę od osi linii. W strefie oddziaływania ustala się zakaz wprowadzania zieleni wysokiej;
14. Na terenie dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn;
15. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **RU** ustala się w wysokości 20%,

**§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 ZN - o pow. ok. 1,79 ha, ustala się:**

1. Przeznaczenie podstawowe – zieleń naturalna;
2. Dopuszcza się możliwość prowadzenia na terenie dróg wewnętrznych, ścieżek pieszych, rowerowych i dydaktycznych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
3. Zakaz lokalizowania:
  - 1) kubaturowych obiektów budowlanych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych (z zastrzeżeniem ustaleń pkt. 2 niniejszego paragrafu);
  - 2) ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu rzeki Łydyni;
4. W granicach korytarza ekologicznego rzeki Łydyni (o znaczeniu regionalnym), ustala się:
  - 1) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni, zadrzewień oraz ukształtowania powierzchni terenu;
  - 2) utrzymanie naturalnego charakteru zieleni;
  - 3) ochronę cennych siedlisk roślin;
5. W granicach zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie 1% (woda stuletnia), ustala się zakaz składowania i gromadzenia wszelkich materiałów, (w tym gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych i środków chemicznych);
6. Na terenie strefy ochrony pośredniej zewnętrznej, której granicę zaznaczono na rysunku planu, obowiązują poniższe zakazy:
  - 1) lokalizowania cmentarzy i grzebielisk, w tym grzebienia odpadów poubojowych;
  - 2) lokalizowania wysypisk, wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych;
  - 3) lokalizowania przemysłowych ferm hodowli zwierząt;

- 4) lokalizowania nowych ujęć wody bez oceny oddziaływania na istniejące warunki zasilania ujęcia;
- 5) lokalizowania inwestycji ocenianych jako szczególnie szkodliwe lub mogące pogorszyć stan ujęcia.
7. Obsługę komunikacyjną z ulicy Komunalnej - lokalnej, oznaczonej symbolem **2KDL**, oraz z ciągu pieszo-jezdnego **8KX**, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
8. Co najmniej 90% powierzchni terenu musi stanowić teren biologicznie czynny;
9. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

**§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 ZN - o pow. ok. 4,70 ha, ustala się:**

1. Przeznaczenie podstawowe – zieleń naturalna;
2. Przeznaczenie uzupełniające – trwałe rolnicze użytki zielone;
3. Dopuszcza się możliwość prowadzenia na terenie dróg wewnętrznych, ścieżek pieszych, rowerowych i dydaktycznych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
4. Zakaz lokalizowania:
  - 1) kubaturowych obiektów budowlanych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych (z zastrzeżeniem ustaleń pkt. 3 niniejszego paragrafu);
  - 2) ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu rzeki Łydyni;
5. W granicach korytarza ekologicznego rzeki Łydyni (o znaczeniu regionalnym), ustala się:
  - 1) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni, zadrzewień oraz ukształtowania powierzchni terenu;
  - 2) utrzymanie naturalnego charakteru zieleni;
  - 3) ochronę cennych siedlisk roślin;
6. W granicach zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie 1% (woda stuletnia), ustala się zakaz składowania i gromadzenia wszelkich materiałów (w tym gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych i środków chemicznych);
7. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej i obserwacji archeologicznej ustala się wymóg działań w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, w szczególności działań w zakresie:
  - 1) utrzymania historycznego rozplanowania zabudowy;
  - 2) rewaloryzacji zabytkowej zabudowy (dwa budynki gospodarcze) i parku;
  - 3) lokalizacji i kształtowania bryły nowych obiektów;
  - 4) powiadomienia WKZ o wszelkich planowanych pracach ziemnych;
  - 5) prowadzenia prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym, a w razie potrzeby przebadanie metodami archeologicznymi;

8. Obsługę komunikacyjną z ulicy Komunalnej - lokalnej, oznaczonej symbolem **2KDL** i Wiejskiej – dojazdowej, oznaczonej symbolem **3KDD**, poprzez drogę wewnętrzną **4KDW** i ciąg pieszo-jezdny **8KX**, oraz poprzez teren RU, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
9. Co najmniej 90% powierzchni terenu musi stanowić teren biologicznie czynny;
10. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

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

1. Przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzonej, parkowa, stanowiąca element dawnego zespołu dworskiego;
2. Dopuszcza się możliwość realizacji elementów małej architektury oraz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej (z zastrzeżeniem pkt. 4 niniejszego paragrafu);
3. Zakaz lokalizowania kubaturowych obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
4. Wszelkie działania na terenie parku muszą być prowadzone w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, w szczególności działania w zakresie rewaloryzacji parku;
5. Konieczność powiadomienia WKZ o wszelkich planowanych pracach ziemnych;
6. Prowadzenie prac ziemnych po uzyskaniu zezwolenia WKZ, pod nadzorem archeologicznym, a w razie potrzeby badania metodami archeologicznymi;
7. Obsługę komunikacyjną z ulicy Gostkowskiej – zbiorczej, oznaczonej symbolem **1KDZ**, z ulicy Komunalnej – lokalnej, oznaczonej symbolem **2KDL**, oraz poprzez teren RU, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
8. Co najmniej 90% powierzchni terenu musi stanowić teren biologicznie czynny;
9. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

## **R O Z D Z I A Ł   I V**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

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

1. Przeznaczenie - urządzenie dróg publicznych;
2. Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, które nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych);
3. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic (jezdni i chodników) w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
4. Docelowo wyposażenie w kanalizację deszczową;

5. Przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (sieci elektroenergetycznych, sieci wodociągowej, linii telekomunikacyjnej itp.). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą sieci;
6. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** - o pow. ok. 0,22 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – ulica zbiorcza jednojezdniowa klasy Z (ulica Gostkowska) o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie ze stanem istniejącym ok. 14,5 m i 17,5 m. Poszerzenie terenu ulicy w rejonie terenów ZP i RU, zgodnie z użytkowaniem – wg rysunku planu;
2. Możliwość realizacji ciągów pieszych i ścieżek rowerowych lub pieszo-rowerowych;
3. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
4. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych do ulicy Gostkowskiej – utrzymanie istniejących wjazdów;

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDL** - o pow. ok. 0,38 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – utrzymanie i urządzenie drogi publicznej - ulica Komunalna (ulica lokalna jednojezdniowa klasy L);
2. Wyznaczenie pasa terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 12 m w liniach rozgraniczających na realizację ulicy - jezdni wraz z chodnikami ruchu pieszego, ścieżką rowerową lub pieszo-rowerową. Linie rozgraniczającą, poszerzonego teren 2KDL ustala się w stosunku do dotychczasowej granicy terenu ulicy Komunalnej, zgodnie z rysunkiem planu:
  - 1) od strony terenu 1ZN - w odległości ok. 4 m;
  - 2) od strony terenu 1MN - w odległości ok. 2,6 do 4,6 m;
  - 3) od strony terenu U/MN – w odległości ok. 1,8 do 3,8 m;
  - 4) od strony terenu 3MN – w odległości ok. 2 do 4 m;
3. Ulica powinna umożliwiać docelowo prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
4. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDD** - o pow. ok. 0,20 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – utrzymanie i urządzenie drogi publicznej – ulica Wiejska i ulica Rybna (ulica dojazdowa jednojezdniowa klasy D);
2. Wyznaczenie pasa terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 8 m w liniach rozgraniczających (zgodnie z rysunkiem planu) na realizację ulicy - jezdni wraz z ciągiem pieszym lub pieszo-rowerowym. Linie rozgraniczającą teren 3KDD, przy poszerzaniu ulicy Rybnej, w stosunku

do dotychczasowej granicy terenu tej ulicy, ustala się w odległości ok. 4 m od strony terenu 3MN;

3. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;

**§ 25.** Dla terenów dróg (ulic) wewnętrznych ustala się:

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

**§ 26.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDW**, o pow. ok. 0,07 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – urządzenie wyznaczonej drogi wewnętrznej o szerokości zmiennej, zgodnie ze stanem istniejącym;
2. Wyznaczenie placu manewrowego, stanowiącego zakończenie drogi, na dotychczasowej działce nr 70-24/6;
3. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;

**§ 27.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5KDW**, o pow. ok. 0,11 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – urządzenie wyznaczonej drogi wewnętrznej o szerokości ok. 5,5 m w liniach rozgraniczających, stanowiącej dojazd do ogródków działkowych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem, zgodnie ze stanem istniejącym;
2. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;

**§ 28.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6KDW**, o pow. ok. 0,04 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – urządzenie drogi wewnętrznej o szerokości 8m w liniach rozgraniczających;

2. Wyznaczenie placu manewrowego 10 x 10 m, stanowiącego zakończenie drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;

**§ 29.** Dla terenu ciągu pieszo – jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **7KX**, o pow. ok. 0,08 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – urządzenie wyznaczonego ciągu pieszo-jezdnego o szerokości min. 6 m w liniach rozgraniczających, zakończonego poszerzeniem manewrowym dla samochodów osobowych;
2. Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających teren, elementów infrastruktury technicznej;
3. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie jednoprzestrzennej nawierzchni w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
4. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych w zakresie ruchu pieszego i rowerowego – bezpośrednia. Dopuszcza się ruch kołowy do obsługi przyległych działek zabudowy mieszkaniowej 1MN, zgodnie ze stanem istniejącym;
5. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 30.** Dla terenu ciągu pieszo – jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **8KX**, o pow. ok. 0,04 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – urządzenie wyznaczonego ciągu pieszo-jezdnego o szerokości min. 6m w liniach rozgraniczających;
2. Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających teren, elementów infrastruktury technicznej;
3. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie jednoprzestrzennej nawierzchni w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
4. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych w zakresie ruchu pieszego i rowerowego – bezpośrednia. Dopuszcza się ruch kołowy do obsługi przyległych działek zabudowy mieszkaniowej 1MN i 4MN, terenów 1ZN i 2ZN, oraz terenu rzeki Łydyni, znajdującego się poza obszarem objętym planem, zgodnie ze stanem istniejącym;
5. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **R O Z D Z I A Ł   V**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 31.** 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) telekomunikacyjną.
2. Budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu, z możliwością jego modernizacji, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;
  3. Utrzymanie istniejących, napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV, przebiegających przez teren objęty planem, ze strefą oddziaływania po 5 m na każdą stronę od osi linii. W strefie oddziaływania tych linii ustala się zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi, a lokalizację innych obiektów należy prowadzić w porozumieniu z zarządcą sieci. Ustala się możliwość przebudowy linii na kablowe w terenach zabudowy mieszkaniowej.
  4. Realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej musi wyprzedzać lub być prowadzona równocześnie z realizacją zabudowy i zagospodarowania terenu;
  5. Planowane sieci infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, od istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi i pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych. W szczególnych przypadkach dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem – po uprzednim uzyskaniu zgody i na warunkach ustalonych z właścicielem gruntu;
  6. Realizacja poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej powinna być poprzedzona wykonaniem kompleksowego projektu technicznego uwzględniającego wymagane wzajemne odległości między sieciami, elementami wyposażenia ulic (m.in. przewidziane w planie urządzenia infrastruktury technicznej, nawierzchnie, chodniki, oświetlenie);
  7. W przypadku kolizji istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się możliwość ich przebudowy i rozbudowy w uzgodnieniu i na warunkach ustalonych z właściwym zarządcą sieci i urządzeń;
  8. **Zaopatrzenie w wodę** (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż istniejących ulic oraz z planowanej sieci wzdłuż przewidzianych do realizacji ulic lokalnych i dojazdowych, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci. Każda działka powinna posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
  9. **Odprowadzenie ścieków sanitarnych** poprzez zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną wzdłuż istniejących i planowanych ulic do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej w ulicy Gostkowskiej i do oczyszczalni ścieków, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci. Do chwili realizacji sieci kanalizacyjnej, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków sanitarnych do bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników. Z chwilą wybudowania sieci kanalizacyjnej, ustala się obowiązek odprowadzania do niej ścieków sanitarnych oraz zakaz funkcjonowania bezodpływowych zbiorników ścieków;
  10. **Odprowadzenie wód opadowych** - wody opadowe z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów ulic należy odprowadzić do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci lub

zagospodarować we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych do gruntu w granicach własnej działki budowlanej;

11. **Gospodarka odpadami** – konieczność segregacji odpadów w ramach poszczególnych działek (należy przewidzieć miejsca na selektywną zbiórkę odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi na zasadach określonych indywidualnie przez miejskie służby komunalne. Prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi zgodnie z zatwierdzonym programem gospodarki odpadami niebezpiecznymi;
12. **Zaopatrzenie w energię elektryczną** oraz oświetlenie ulic i ciągów pieszo – jezdnych poprzez elektroenergetyczną sieć kablową, zasilaną z istniejących stacji transformatorowych, zgodnie z indywidualnymi warunkami właściwego zarządcy sieci, z zachowaniem zasad:
  - 1) Poprowadzenie planowanych sieci niskiego napięcia NN w liniach rozgraniczających ulice (w porozumieniu z właściwym zarządcą drogi) z zastrzeżeniem ustaleń ust. 4;
  - 2) Zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki;
13. **Zaopatrzenie w gaz ziemny** z sieci miejskiej w ulicy Gostkowskiej poprzez rozbudowę istniejącego systemu gazociągów na zasadach ustalonych z zarządcą ww. sieci;
14. **Zaopatrzenie w ciepło** z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań;
15. **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 VI**

### **Ustalenia końcowe**

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

**Przewodniczący Rady Miasta**  
**Mariusz Stawicki**