

**Uchwała Nr 438/XLVI/2021
Rady Miasta Ciechanów
z dnia 25 listopada 2021 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zagumienna –
Powstańców Wielkopolskich” w Ciechanowie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.),

w związku z uchwałą nr 67/V/2019 Rady Miasta Ciechanów z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zagumienna – Powstańców Wielkopolskich” w Ciechanowie,

stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów zatwierdzonego uchwałą nr 309/XXIV/2016 Rady Miasta Ciechanów z dnia 27 października 2016 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów,

Rada Miasta Ciechanów uchwała, co następuje:

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

**Rozdział 1.
Zakres ustaleń planu**

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zagumienna – Powstańców Wielkopolskich” w Ciechanowie, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, którą stanowi rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) dane przestrzenne obejmujące:
 - a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego uchwałą w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000, Strefa 7 (EPSG: 2178),
 - b) atrybuty zawierające informacje o uchwale,
 - c) część graficzną uchwały w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000, Strefa 7 (EPSG: 2178), zapisane na płycie CD i stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2

Plan obejmuje obszar działek nr ewid.: 10-220/3, 10-223, 10-221/11, 10-221/12, 10-221/13, 10-249/2, 10-250/2, 10-929/1, 10-929/2, 10-249/1, 10-250/1, 10-221/4, 10-221/5, 10-221/6,

10-221/3, 10-987/12 , 10-4911/1, 10-987/13 ,10-4911/2, 10-987/10, 10-987/14, 10-4304/5, 10-987/15, 10-987/16, 10-987/17, 10-987/18, 10-942/5, 10-942/6, 10-942/7, 10-942/8, 10-942/9, 10-942/10,10-942/11, 10-942/12, 10-942/13, 10-212/11, 10-942/4, 10-213/11, 10-987/19, 10-213/12, 10-987/20, 10-990/1, 10-989/3, 10-215/11, 10-989/2, 10-200/2, 10-200/4, 10-200/5, 10-215/12, 10-200/6, 10-201/5, 10-201/6, 10-203/7, 10-205/9, 10-207/7, 10-209/7, 10-209/5, 10-361, 10-210/10, 10-208/5, 10-238/6, 10-210/11, 10-238/7, 10-211/13, 10-247/2, 10-211/14, 10-212/22, 10-212/23, 10-213/16, 10-213/17, 10-214/14, 10-203/6, 10-214/15, 10-208/8, 10-215/16, 10-205/10, 10-215/17, 10-205/11, 10-217/20, 10-207/8, 10-217/21, 10-207/9, 10-987/21, 10-987/22, 10-201/1, 10-203/1, 10-992, 10-216, 10-218/7, 10-196/1, 10-196/2, 10-196/3, 10-197/1, 10-238/4, 10-197/2, 10-197/3, 10-198/1, 10-198/2, 10-201/4, 10-205/6, 10-205/7, 10-207/4, 10-207/5, 10-209/4, 10-210/8, 10-211/11, 10-211/12, 10-991, 10-213/14, 10-211/9, 10-213/15, 10-984/1, 10-214/12, 10-985, 10-214/13, 10-986/5, 10-215/14, 10-986/2, 10-215/15, 10-987/4, 10-217/18, 10-986/6, 10-218/11, 10-218/12, 10-220/4, 10-221/9, 10-221/10, 10-942/14, 10-942/15, 10-942/16, 10-987/3, 10-222/3, 10-222/4, 10-225/1, 10-227/1, 10-230/6, 10-231/3, 10-232/3, 10-233/3, 10-234/3, 10-235/3, 10-237/3, 10-238/10, 10-989/4, 10-247/4, 10-989/5, 10-212/16, 10-212/17, 10-212/18, 10-212/19, 10-212/20, 10-212/21, 10-4304/4, 10-209/6, 10-226/4, 10-208/6, 10-226/12, 10-208/7, 10-226/13, 10-226/14, 10-226/15, 10-226/16, 10-226/17, 10-226/18, 10-226/19, 10-226/22, 10-199, 10-200/7, 10-200/8, 10-200/9, 10-203/8, 10-203/9, 10-224/1, 10-229/6, 10-229/7, 10-226/3, 10-227/3, 10-226/6, 10-227/4, 10-226/9, 10-225/3, 10-226/10, 10-225/4, 10-4305/2, 10-226/20, 10-4305/1, 10-226/26, 10-226/27, 10-987/9, 10-226/23, 10-222/6, 10-222/7, 10-987/8, 10-987/23, 10-987/24, 10-986/8, 10-986/9, 10-986/10, 10-228/3, 10-228/4, 10-984/3, 10-226/2, 10-226/24, 10-226/25, 10-218/8, 10-218/9, 10-202/2, 10-198/3, 10-203/4, 10-202/1, 10-4305/3, 10-218/14, 10-218/16, 10-220/6, 10-220/7, 10-218/15, 10-984/5, 10-208/4, 10-210/9, 10-986/4, 10-226/5, 10-212/12, 10-984/9, 10-226/28, 10-984/7, 10-226/29, 10-984/8, 10-986/11, 10-986/12, 10-986/13, 10-217/19 oraz części działek nr ewid.: 10-121/2, 10-4304/6, 10-140, 10-161/3, 10-161/2, 10-124, 10-206, 10-160/5, 10-224/2, 10-228/1, 10-228/2, 10-160/4, 10-127, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

§ 3

1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego;
 - 12) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń nie ustala się:
- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) wymiarowanie odległości (w metrach);
 - 5) strefa zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym;
 - 6) przeznaczenie terenu, w tym symbol przeznaczenia terenu, przy czym:
 - a) oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie poszczególnych terenów,
 - b) oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery poszczególnych terenów o określonym, tym samym przeznaczeniu.
2. Następujące oznaczenia graficzne odzwierciedlają ustalenia przepisów odrębnych:
 - 1) granica wpisanego do rejestru zabytków historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia miasta i warstwy kulturowej (wpis do rejestru zabytków pod numerem A-259 z dnia 14.04.1992 r.);
 - 2) obiekt znajdujący się w gminnej ewidencji zabytków;
 - 3) strefa pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
 - 4) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 219 Zbiornik międzymorenowy rzeki Górna Łydynia.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5

Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie przepisy ogólne zawarte w Dziale I oraz odpowiednie przepisy szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

Rozdział 2.

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 6

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 4) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego o znaczeniu lokalnym;
- 5) **usługach biurowych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone przy pomocy sprzętu biurowo-komputerowego, w szczególności: księgowe, prawne, ubezpieczeniowe, doradcze, marketingowe, reklamowe;
- 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do: linii rozgraniczających, granic działki, obiektów terenowych - od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, podjazdów, pochylni dla niepełnosprawnych, okapów, otwartych ganków i zadaszeń, oraz balkonów – o głębokości do 1,5 m;
- 9) **kalenicy** – należy przez to rozumieć górną krawędź dachu, czyli przełamanie spadków połaci dachowych;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach ustawy Prawo budowlane wraz ze wszystkimi urządzeniami budowlanymi zamontowanymi na tych obiektach, z wyłączeniem budynków, których wysokość należy określać zgodnie z definicją określoną w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenów

§ 7

Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone na rysunku planu.

§ 8

Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczony symbolem **MNU**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony symbolem **MW**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej - oznaczony symbolem **MWU**;
- 4) teren zabudowy usługowej – oznaczony symbolem **U**;
- 5) teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych – oznaczony symbolem **UP**;
- 6) teren parkingu publicznego – oznaczony symbolem **KP**;
- 7) teren drogi publicznej klasy głównej – oznaczony symbolem **KDG**;
- 8) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony symbolem **KDZ**;

- 9) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony symbolem **KDL**;
- 10) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczony symbolem **KDD**;
- 11) teren drogi wewnętrznej – oznaczony symbolem **KDW**.

Rozdział 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 9

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu.
2. W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:
 - 1) jest on zlokalizowany w liniach rozgraniczających terenu przewidzianego do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
 - 2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 10

1. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 500 m² w granicach terenów: MNU1, MNU2, MNU3, MWU2.
2. Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m² w granicach terenów: MWU1, MWU3, MWU4, MW1, MW2, MW3, MW4, MW5, MW6, U1, U2.

§ 11

1. Ustala się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku:
 - 1) wydzielenia działki budowlanej, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
 - 2) wydzielenia działki przeznaczonej pod drogę, dojścia i dojazdy;
 - 3) wydzielenia działki przeznaczonej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w przepisach szczegółowych planu.
3. Ustala się możliwość wydzielania dojeżdż i dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 6 m.

§ 12

W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości, brązu i beżu o niskim nasyceniu barw oraz naturalnej kolorystyki wynikającej ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień, szkło, blacha;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach brązu, czerwieni i grafitu;
- 3) nakaz, o którym mowa w pkt. 2 nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację.

§ 13

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) przepisy dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczą obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej.

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 14

W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że:

- 1) tereny MNU należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 2) tereny MW i MWU należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) teren UP należy traktować jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 15

Na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg KDG1, KDZ1, KDL1, w miejscach, gdzie będzie to możliwe ze względu na bezpieczeństwo organizacji ruchu, dopuszcza się wprowadzenie szpalerów drzew – linii nasadzeń.

§ 16

Tereny wskazane na rysunku planu jako zieleń o charakterze izolacyjno-krajobrazowym należy zagospodarować zielenią stanowiącą zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki. Dopuszcza się w ich obrębie realizację urządzonych terenów rekreacyjnych, dojazdów i dojazdów, stanowisk postojowych.

§ 17

W odniesieniu do lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na obszarze objętym planem z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego związanych z wykonywaniem zadań własnych samorządu terytorialnego, obiektów infrastruktury technicznej (w tym infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej), dróg, zabudowy mieszkaniowej, parkingów samochodowych, zespołów parkingów.

Rozdział 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 18

1. W obszarze objętym planem ochronie poprzez wpis do rejestru zabytków podlega historyczne założenie urbanistyczne śródmieścia miasta i warstwa kulturowa (wpis do rejestru zabytków pod numerem A-259 z dnia 14.04.1992 r.), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań i robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań na obszarze, o którym mowa w ust. 1 odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 19

W obszarze objętym planem wskazuje się dom drewniany z ok. 1939 r., ul. Zagumienna 7, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Ciechanów (karta numer 357), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

Rozdział 7.

Tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 20

1. Cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska.

2. Część obszaru objętego planem położona jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 219 Zbiornik międzymorenowy rzeki Górna Łydynia, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
3. W obszarach, o których mowa w ust. 1 i ust.2 nakazuje się:
 - 1) prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych;
 - 2) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

Rozdział 8.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 21

1. Ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię działki oraz minimalną szerokość frontu działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°.
2. Na obszarze objętym planem nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości na zasadach określonych w art. 22 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 22

1. Nakaz uwzględniania w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV oraz ich stref ochronnych o szerokości 7,5 m od osi linii, oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu.
2. Strefy ochronne, o których mowa w ust. 1 obowiązują do czasu przebudowy linii napowietrznej na kablową.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 23

1. Powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym - z istniejących i projektowanych dróg znajdujących się w granicach obszaru objętego planem miejscowym.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDG, KDZ, KDL i KDD** oraz układ dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW**.
3. Dopuszcza się możliwość wydzielania dojeżdż i dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu, zgodnie z §11 ust 2-3 oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
4. Dla dojazdu nieprzelotowego ustala się nakaz realizacji placu manewrowego o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m.
5. Ustala się zagospodarowanie terenów komunikacji w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.
6. Ustala się możliwość lokalizowania na terenach dróg:
 - 1) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, w szczególności: zatok autobusowych i postojowych, wiat

przystankowych, miejsc do parkowania, dróg rowerowych, zieleni przyulicznej, urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej.

§ 24

1. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych na terenie nieruchomości, na której jest realizowana inwestycja, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami ust. 2.
2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1,4 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się możliwość lokalizowania miejsc do parkowania w garażach i na podjazdach do garaży;
 - 3) dla usług handlu nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej;
 - 4) dla usług gastronomii – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych;
 - 5) dla usług rzemiosła, biurowych i administracyjnych, obiektów usług zdrowia – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100m² powierzchni użytkowej;
 - 6) dla usług oświaty i wychowania – nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na 1 pomieszczenie do nauki;
 - 7) dla usług innych niż wymienione w pkt 3-6 – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej;
 - 8) nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku lokalizowania obiektów, o których mowa w pkt 6;
 - 9) w obrębie terenów dróg lokalnych (KDL), dojazdowych (KDD) oraz wewnętrznych (KDW) dopuszcza się urządzenie ogólnodostępnych zatok parkingowych, w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu, pod warunkiem zachowania wymaganych parametrów technicznych dla przekroju ulicznego;
 - 10) dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 25

1. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności dróg publicznych.
2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele - w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.
3. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

§ 26

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój sieci wodociągowej – nie mniejszy niż $\phi 160$;

- 3) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 4) projektowanie sieci wodociągowej w sposób zapewniający wytworzenie się układu pierścieniowego, łączącego istniejące sieci w ul. Powstańców Wielkopolskich, ul. Pułtuskiej, ul. Senator Janiny Fetlińskiej, ul. Zagumiennej, ul. Ukośnej.

§ 27

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – przez projektowaną i istniejącą zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej - nie mniejszy niż $\phi 63$;
- 3) przekrój sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej – nie mniejszy niż $\phi 200$.

§ 28

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gospodarki wodami opadowymi ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów dróg – do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) przekrój sieci kanalizacji deszczowej – nie mniejszy niż $\phi 300$;
- 3) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;
- 4) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.

§ 29

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz – poprzez rozbudowę istniejącej sieci gazowej;
- 2) przekrój sieci gazowej – nie mniejszy niż $\phi 32$.

§ 30

W odniesieniu do zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej.

§ 31

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;
- 2) możliwość przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe;
- 3) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§ 32

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej na

terenie UP1 z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

§ 33

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed transportem ich do regionalnej instalacji przetwarzania odpadów komunalnych;
- 2) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych.

Rozdział 12.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego

§ 34

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 20%.

DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 35

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych symbolami **MNU1**, **MNU2**, **MNU3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: wolnostojąca, w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej,
 - b) zabudowa usługowa lub mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację:
 - a) dojazdów, dojazdów,
 - b) jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego lub jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej przy realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej,
 - c) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,
 - d) niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) zieleni urządzonej,
 - f) miejsc do parkowania;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,8,
 - b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 35%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 25%,
 - d) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – nie mniej niż 600m²,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – nie mniej niż 300m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej – nie mniej niż 250m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – nie mniej niż 700m²,
 - dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 300m²,
- e) wysokość zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalnych jednorodzinnych z usługami – nie więcej niż 12m,
 - dla budynków usługowych – nie więcej niż 10m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – nie więcej niż 5m,
- f) geometria dachów:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkalnej jednorodzinnej z usługami i usługowej – dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci do 45°,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – dachy o kącie nachylenia do 45°, układu kalenic nie ustala się,
- g) na działkach budowlanych o szerokości frontu działki mniejszej niż 20m dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy usługowej w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
- h) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – 600m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – 300m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej – nie mniej niż 250m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 700m²,
 - dla zabudowy usługowej – 300m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i usługowej – 15m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej – 12m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej – 8m;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dla terenu MNU1 – z terenu dróg oznaczonych symbolami KDD1, KDD2,
- b) dla terenu MNU2 – z terenu dróg oznaczonych symbolami KDD1, KDD2, KDD3,
- c) dla terenu MNU3 – z terenu dróg oznaczonych symbolami KDD2, KDD3, KDD5.

§ 36

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami MW1, MW2, MW3, MW4, MW5, MW6 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa związana z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) usługi możliwe do zlokalizowania w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - d) w przypadku zlokalizowania usług w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego ustala się możliwość zlokalizowania usług w drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w szczególności usług biurowych,
 - e) usługi biurowe możliwe do zlokalizowania powyżej parteru budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
 - f) wolnostojąca zabudowa usługowa możliwa do zrealizowania na terenie MW3;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację:
- a) wielopoziomowych garaży,
 - b) dojeżdż, dojazdów,
 - c) niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) miejsc do parkowania,
 - e) zieleni urządzonej i innych rodzajów zieleni,
 - f) placów zabaw;
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 1,9,
 - b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 25%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 25%,
 - d) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - dla terenu MW1 - nie mniej niż 1600m²,
 - dla terenów MW2, MW3, MW4, MW5 – nie mniej niż 2000m²,
 - dla terenu MW6 – nie mniej niż 3000m²,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie MW1 – nie więcej niż 16m,
 - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenach MW2, MW3, MW4, MW5, MW6 i budynku usługowego na terenie MW3 – nie więcej niż 18m,
 - dla wielopoziomowych garaży – nie więcej niż 15m,
 - dla zabudowy związanej z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie więcej niż 5m,
 - f) geometria dachów:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie MW1 - dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°, układu kalenic nie ustala się,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach MW2, MW3, MW4, MW5, MW6 i zabudowy usługowej na terenie MW3 – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do od 20° do 45°, układu kalenic nie ustala się,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się dachy mansardowe o nachyleniu dolnej połaci do 80°, dla połaci górnej kąt nachylenia ustala się od 12° do 30°,

- dla wielopoziomowych garaży – dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°, układu kalenic nie ustala się,
 - dla zabudowy związanej z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 30°, układu kalenic nie ustala się;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla terenu MW1 - 1600m²,
 - dla terenów MW2, MW3, MW4, MW5 – 2000m²,
 - dla terenu MW6 – 3000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla terenów MW1, MW2 – 20 m,
 - dla terenów MW3, MW4, MW5, MW6 – 30m;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dla terenu MW1 – z terenu dróg oznaczonych symbolami KDL1, KDW1,
 - b) dla terenu MW2 – z terenu dróg oznaczonych symbolami KDL1, KDD4,
 - c) dla terenu MW3 – z terenu drogi oznaczonej symbolem KDW2, KDD4, przy czym do czasu realizacji drogi KDD4 ustala się obsługę komunikacyjną dla inwestycji zlokalizowanej na działkach o nr ewid. 210/9, 211/12, 211/9, 212/11, 212/18, 212/21, 213/15, 213/11, 213/11, 213/12, 214/16, 215/11, 215/12, 215/15, 990/1, 989/3, 214/17, 989/2 (obręb 10 – Śródmieście) poprzez istniejący zjazd z terenu drogi oznaczonej symbolem KDZ1 (na terenie działek o nr ewid. 212/20, 213/14, 214/12, obręb 10 – Śródmieście), bez możliwości realizacji dodatkowego bezpośredniego dostępu do drogi KDZ1,
 - d) dla terenu MW4 – z terenu dróg oznaczonych symbolami KDL1, KDD4, KDW2,
 - e) dla terenu MW5 – z terenu dróg oznaczonych symbolami KDL2, KDD4, KDW2,
 - f) dla terenu MW6 – z terenu dróg oznaczonych symbolami KDL2, KDD6, przy czym do czasu realizacji drogi oznaczonej symbolem KDD6 ustala się obsługę komunikacyjną dla inwestycji zlokalizowanej na działkach o nr ewid. 237/3, 238/6, 247/4 (obręb 10-Śródmieście) na dotychczasowych zasadach – poprzez istniejący zjazd z terenu drogi krajowej oznaczonej symbolem KDG1 i przejazd przez teren oznaczony symbolem U3 (teren działek o nr ewid. 929/1 i 929/2, obręb 10-Śródmieście), bez możliwości realizacji dodatkowego dostępu do tej drogi.

§ 37

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **MWU1, MWU2, MWU3, MWU4** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, lub
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, lub
 - c) samodzielna zabudowa usługowa możliwa do zrealizowania na terenach MWU1, MWU2, MWU4,
 - d) zabudowa związana z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,
 - e) usługi w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami możliwe do zrealizowania jako:
 - budynki zblokowane z budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi,
 - zlokalizowane w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

- usługi biurowe możliwe do zlokalizowania również w lokalach powyżej parteru budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
- f) usługi w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej możliwe do zrealizowania jako:
 - zlokalizowane w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - usługi biurowe możliwe do zlokalizowania również w lokalach powyżej parteru budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację:
 - a) dojeżdż, dojazdów,
 - b) niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) miejsc do parkowania,
 - d) zieleni urządzonej i innych rodzajów zieleni,
 - e) placów zabaw,
 - f) remontu i przebudowy istniejącego zespołu boksów garażowych na terenie MWU4;
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 1,9,
 - b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 25%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 25%,
 - d) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - dla terenu MWU1 – nie mniej niż 1600m²,
 - dla terenów MWU2, MWU3, MWU4 – nie mniej niż 3000m²,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalnych wielorodzinnych z usługami na terenie MWU1 – nie więcej niż 16m,
 - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalnych wielorodzinnych z usługami na terenie MWU2 – nie więcej niż 12m,
 - dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalnych wielorodzinnych z usługami na terenie MWU3, MWU4 – nie więcej niż 18m,
 - dla budynków usługowych – nie więcej niż 12m,
 - dla zabudowy związanej z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej – nie więcej niż 5m,
 - f) geometria dachów
 - dla zabudowy na terenie MWU1, MWU2 oraz zabudowy usługowej na terenie MWU4 – dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°, układu kalenic nie ustala się,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami na terenach MWU3, MWU4 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°, układu kalenic nie ustala się,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami dopuszcza się dachy mansardowe o nachyleniu dolnej połaci do 80°, dla połaci górnej kąt nachylenia ustala się od 20° do 30°,
 - dla zabudowy związanej z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej - dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°, układu kalenic nie ustala się;

- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla terenu MWU1 – 1600m²,
 - dla terenów MWU2, MWU3, MWU4 – 3000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla terenu MWU1 – 20m,
 - dla terenu MWU2 – 50m,
 - dla terenu MWU3 – 35m,
 - dla terenu MWU4 – 30m;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dla terenu MWU1 – z terenu dróg oznaczonych symbolami KDL1, KDW1,
 - b) dla terenu MWU2 – z terenu dróg oznaczonych symbolami KDD3, KDD5,
 - c) dla terenu MWU3 – z terenu dróg oznaczonych symbolami KDL1, KDL2, KDW2,
 - d) dla terenu MWU4 – z terenu dróg KDL2, KDD4.

§ 38

Dla terenu zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych oznaczonego symbolem **UP1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych,
 - b) zabudowa usługowa związana z funkcjonowaniem usług publicznych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację:
 - a) wolno stojących budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych,
 - b) terenów zieleni urządzonej,
 - c) boisk sportowych,
 - d) placów zabaw,
 - e) dojazdów, dojazdów,
 - f) niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - g) miejsc do parkowania;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,7,
 - b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 40%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 20%,
 - d) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 10 000 m²,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych z zakresu usług publicznych oraz związanych z funkcjonowaniem usług publicznych – nie więcej niż 16m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – nie więcej niż 5 m,
 - f) geometria dachów - dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°, układu kalenic nie ustala się;
- 4) zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 10 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - z terenu dróg oznaczonych symbolami KDL1, KDL2, KDD6; dopuszcza się obsługę komunikacyjną na dotychczasowych zasadach – poprzez istniejący zjazd z terenu drogi krajowej oznaczonej symbolem KDG1, bez możliwości realizacji dodatkowego bezpośredniego dostępu do tej drogi.

§ 39

Dla **terenów usług** oznaczonych symbolami **U1, U2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację:
 - a) wolno stojących budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych,
 - b) terenów zieleni urządzonej,
 - c) dojazdów, dojazdów,
 - d) niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) miejsc do parkowania;
- 3) dla terenu U2 dopuszcza się remont i przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz jej adaptację na cele mieszkaniowo-usługowe lub usługowe;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,5,
 - b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 40%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 20%;
 - d) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniej niż 400m²,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych na terenie U1 – nie więcej niż 8m,
 - dla budynków usługowych na terenie U2 – nie więcej niż 10m,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych - nie więcej niż 5 m,
 - f) geometria dachów - dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°, układu kalenic nie ustala się;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 400m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla terenu U1 – 20m,
 - dla terenu U2 – 15m;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dla terenu U1 – z terenu drogi oznaczonej symbolem KDW2,
 - b) dla terenu U2 – z terenu drogi KDG1 (poprzez istniejące zjazdy z terenu drogi krajowej oznaczonej symbolem KDG1, bez możliwości realizacji dodatkowego bezpośredniego dostępu do tej drogi), KDD6.

§ 40

Dla **terenu parkingu publicznego** oznaczonego symbolem **KP1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – realizacja stanowisk postojowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację:
 - a) dojazdów, dojazdów,
 - b) niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) niezbędnych urządzeń związanych z funkcjonowaniem parkingu,
 - d) zieleni urządzonej;
- 3) zakaz lokalizowania budynków;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej – z terenu dróg oznaczonych symbolami KDL2, KDD4.

§ 41

1. Dla **terenów dróg publicznych** ustala się:

- 1) dla drogi oznaczonej symbolem **KDG1** ustala się:

- a) klasa drogi – główna,
 - b) szerokość pasa terenu przeznaczanego pod drogę w granicach planu zmienna – od 21,5m do 35m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla drogi oznaczonej symbolem **KDZ1** ustala się:
- a) klasa drogi – zbiorcza,
 - b) szerokość pasa terenu przeznaczanego pod drogę w granicach planu 43m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) możliwość lokalizowania w liniach rozgraniczających drogi urządzeń ochrony akustycznej – ekranów akustycznych - w formie, kształcie i kolorystyce umożliwiającej „zasymilowanie” się ich z otoczeniem;
- 3) dla drogi oznaczonej symbolem **KDL1** ustala się:
- a) klasę drogi – lokalna,
 - b) szerokość pasa terenu przeznaczanego pod drogę w granicach planu zmienna – od 17m do 52,1m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla drogi oznaczonej symbolem **KDL2** ustala się:
- a) klasę drogi – lokalna,
 - b) szerokość pasa terenu przeznaczanego pod drogę w granicach planu zmienna – od 15,8m do 21m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD1** ustala się:
- a) klasę drogi – dojazdowa,
 - b) szerokość pasa terenu przeznaczanego pod drogę w granicach planu zmienna – od 8m do 10,4m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD2** ustala się:
- a) klasę drogi – dojazdowa,
 - b) szerokość pasa terenu przeznaczanego pod drogę w granicach planu 8m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD3** ustala się:
- a) klasę drogi – dojazdowa,
 - b) szerokość pasa terenu przeznaczanego pod drogę w granicach planu zmienna – od 6,5m do 10m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD4** ustala się:
- a) klasę drogi – dojazdowa,
 - b) szerokość pasa terenu przeznaczanego pod drogę w granicach planu zmienna – od 10m do 12m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD5** ustala się:
- a) klasę drogi – dojazdowa,
 - b) szerokość pasa terenu przeznaczanego pod drogę w granicach planu zmienna – od 5m do 15,2m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD6** ustala się:
- a) klasę drogi – dojazdowa,
 - b) szerokość pasa terenu przeznaczanego pod drogę w granicach planu 10m, z poszerzeniem do 33,8m na plac do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Określone w ust. 1 pkt 1-10 szerokości pasa terenu przeznaczanego pod drogę nie uwzględniają narożnych poszerzeń przy skrzyżowaniach, których wymiary określa się zgodnie z rysunkiem planu.
3. Na terenach dróg publicznych ustala się zakaz lokalizowania budynków.

§ 42

1. Dla terenów **dróg wewnętrznych** ustala się:
- 1) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW1** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczanego pod drogę w granicach planu 10m, z poszerzeniem do 20m na plac do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW2** ustala się szerokość pasa terenu przeznaczonego pod drogę w granicach planu zmienną - od 6m do 9,8m, zgodnie z rysunkiem planu.
2. Określone w ust. 1 pkt 1-2 szerokości pasa terenu przeznaczonego pod drogę nie uwzględniają narożnych poszerzeń przy skrzyżowaniach, których wymiary określa się zgodnie z rysunkiem planu.
3. Na terenach dróg wewnętrznych ustala się zakaz lokalizowania budynków.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 43

Na terenie objętym niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Powstańców Wielkopolskich” w Ciechanowie, zatwierdzony uchwałą Nr 347/XXXVII/2009 Rady Miasta Ciechanów z dnia 27 sierpnia 2009 roku, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 145, poz. 4431 z dnia 19.09.2009 r.

§ 44

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.

§ 45

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

Przewodniczący

Rady Miasta Ciechanów

/-/Krzysztof Leszczyński

Uzasadnienie do uchwały Nr 438/XLVI/2021 Rady Miasta Ciechanów z dnia 25 listopada 2021 1. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zagumienna – Powstańców Wielkopolskich” w Ciechanowie

wynikające z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe

Wymagania zostały uwzględnione poprzez:

- ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- ustalenie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów.

1.2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Wymagania zostały uwzględnione poprzez:

- określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla poszczególnych terenów,
- wskazanie terenów dróg, dla których zaleca się wprowadzenie szpalerów drzew,
- wskazanie zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym oraz zasad zagospodarowania w ich obszarze,
- wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na obszarze objętym planem (z określonymi wyjątkami),
- wskazanie zasad gospodarowania w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych.

1.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Wymagania zostały określone poprzez:

- określenie zasad gospodarowania w obrębie obszarów wpisanych do rejestru zabytków,
- określenie zasad gospodarowania w obrębie obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków.

1.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Wymagania zostały określone poprzez:

- ustalenie konieczności zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- ustalenie zagospodarowania terenów komunikacji w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

1.5. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zagumienna - Powstańców Wielkopolskich” w Ciechanowie określając przeznaczenie terenu, rozmieszczenie usług z zakresu usług publicznych, terenów dróg publicznych oraz określając sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy poszczególnych terenów, kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, kształtują także „walory ekonomiczne przestrzeni” i mogą wpływać na zmianę wartości nieruchomości. Poprzez walory ekonomiczne przestrzeni należy rozumieć te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Projekt planu obejmuje swoimi ustaleniami obszar w znacznej części już zainwestowany. Stwierdza się, że nieruchomości objęte projektem planu zyskają na swojej wartości w wyniku planistycznej zmiany przeznaczenia. Umożliwienie realizacji na podstawie planu miejscowego różnorodnych form zainwestowania przy jednoczesnym rozwoju infrastrukturalnym wywoła szereg skutków korzystnych w zakresie rozwoju gospodarczego i społeczno-ekonomicznego miasta oraz zwiększających walory ekonomiczne tej przestrzeni.

1.6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

1.7. Potrzeby interesu publicznego

Potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako *uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym*, zostały uwzględnione w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez wyznaczenie terenów dróg publicznych oraz usług z zakresu usług publicznych.

1.8. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zostały zapewnione poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustalono możliwość jej realizacji na terenie usług publicznych.

1.9. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym jest zapewniony na podstawie przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- składanie wniosków do projektu planu miejscowego – art. 17 pkt 1,
- uczestniczenie w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego – art. 17 pkt 9,
- zgłaszanie uwag do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu – art. 18.

Z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wykładanym do publicznego wglądu.

Procedura sporządzenia planu jest prowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

W trakcie opracowania projektu miejscowego planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

1.10. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Obszar objęty planem zasilany jest ze stacji uzdatniania wody SUW przy ul. Gostkowskiej.

2. Wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Do przygotowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych.

3. Wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni

3.1. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w obszarze o wykształconym podstawowym układzie komunikacyjnym, który umożliwia powiązania z przyległymi terenami. Niewielkiej rozbudowy wymaga uzupełniający układ komunikacyjny, który będzie powiązany z drogami istniejącymi.

Obszar objęty planem miejscowym jest obsługiwany przez publiczny transport zbiorowy – przystanki autobusowe zlokalizowane są wzdłuż ul. Pułtuskiej, Powstańców Wielkopolskich oraz pętli miejskiej im. Janiny Fetlińskiej.

3.2. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów

Plan miejscowy umożliwi realizację dróg rowerowych oraz ustala zagospodarowanie terenów komunikacji w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

3.3. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Obszar objęty planem miejscowym położony jest w rejonie o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

4. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

W dniu 24 czerwca 2021 r. Rada Miasta Ciechanów podjęła Uchwałę Nr 375/XL/2021 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych w mieście Ciechanów. Z treści ww. analizy wynika, że obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zagumienna – Powstańców Wielkopolskich” w Ciechanowie w rozpatrywanym okresie został wskazany, jako teren, dla którego toczy się procedura sporządzania planu.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń określonych w projekcie planu będzie się wiązała z poniesieniem przez miasto kosztów związanych z realizacją nowoprojektowanych dróg publicznych oraz wyposażeniem terenu w odpowiednią infrastrukturę techniczną. Szczegółowy wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet miasta, został określony w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zagumienna – Powstańców Wielkopolskich” w Ciechanowie.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanowa (Uchwała Nr 309/XXIV/2016 Rady Miasta Ciechanów z dnia 27 października 2016 r.) obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w obszarze MW (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna), MU (zabudowa mieszkaniowa i usługowa), U (zabudowa usługowa).

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zagumienna – Powstańców Wielkopolskich” w Ciechanowie nie naruszają ustaleń ww. studium.

**Z up. PREZYDENTA MIASTA
/-/ Iwona Kowalczuk
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA**