

**Uchwała Nr 439/XLVI/2021
Rady Miasta Ciechanów
z dnia 25 listopada 2021 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Andersa” 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 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), oraz 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 167/XIV/2019 Rady Miasta Ciechanów z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Andersa” w Ciechanowie, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów” (przyjętej uchwałą Nr 309/XXIV/2016 z dnia 27.10.2016 r.),

Rada Miasta Ciechanów uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Andersa” w Ciechanowie, obejmujący obszar zawarty pomiędzy ulicami: Władysława Andersa, Ignacego Mościckiego i Księcia Konrada II, o powierzchni ok. 1,86 ha.

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 zasad ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) dane przestrzenne, obejmujące:
 - a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Andersa” w Ciechanowie w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000, Strefa 7 (EPSG: 2178),
 - b) atrybuty zawierające informacje o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Andersa” w Ciechanowie,
 - c) część graficzną miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Andersa” w Ciechanowie 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. Ilekoć 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz.741 z późn. zm.);
2. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
3. **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol literowy terenu funkcjonalnego, wyróżniający go jednoznacznie spośród innych terenów;
4. **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu, oznaczenia cyfrowe wskazują kolejne numery terenów o określonym, tym samym przeznaczeniu;
5. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego obiektu od linii rozgraniczającej terenu, z pominięciem balkonów, wykuszy, ryzalitów wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) - o głębokości do 1,5 m;
6. **wysokość 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.

§ 3. Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy;

11) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 4. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym 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.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowanie;
- 5) 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. Oznaczenie graficzne strefy oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia, odzwierciedla ustalenia przepisów odrębnych.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 6. Wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednimi symbolami i liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **U**;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDD**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL**.

§ 7. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego związanych z

wykonywaniem zadań własnych samorządu terytorialnego, obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg.

§ 9. W zakresie terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów wskazuje się:

- 1) cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska;
- 2) w obszarze, o którym mowa w pkt 1 nakazuje się:
 - a) prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych,
 - b) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności przebiegających napowietrznych elektroenergetycznych linii sN-15kV wraz ze strefami ich oddziaływania – 7,5 m od osi linii, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) strefy ochronne, o których mowa w ust. 1 obowiązują do czasu przebudowy linii napowietrznej na kablową.

§ 11. 1. W zakresie zapewnienia wymaganych miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, ustala się następujące wskaźniki:

- 1) dla obiektów usług handlu, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe, dla obiektu o powierzchni sprzedaży do 50 m²,
 - b) 3 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży dla obiektu o powierzchni sprzedaży powyżej 50 m²;
 - 2) dla obiektów usług gastronomii, w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych;
 - 3) dla obiektów usług biurowych i administracji, w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 4) dla obiektów usług rzemiosła, usług zdrowia i opieki społecznej, w ilości nie mniejszej niż 3 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 5) dla budynków mieszkalnych:
 - a) konieczność zapewnienia, w ramach działki budowlanej, miejsc postojowych dla pojazdów związanych z funkcją terenu, w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) w przypadku lokalizowania usług w budynku mieszkalnym, konieczność zapewnienia dodatkowych miejsc postojowych, w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług.
2. Do liczby miejsc do parkowania, określonej w ramach poszczególnych terenów, wlicza się miejsca w garażu.
 3. Ustala się konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko, jeżeli liczba pozostałych miejsc postojowych jest większa niż 6.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, które nie będą stanowić zagrożenia dla bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności dróg publicznych;
- 2) 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, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej poza tymi terenami, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem;
- 4) budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu, z możliwością jego modernizacji, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;
- 5) zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z miejskiej sieci wodociągowej realizowanej wzdłuż istniejących ulic. Projektowane sieci wodociągowe powinny tworzyć układy pierścieniowe, łącząc istniejące sieci w ul. Ks. Konrada II, ul. Władysława Andersa i ul. Ignacego Mościckiego. Przekrój sieci wodociągowej ustala się na nie mniejszy niż $\varnothing 90$;
- 6) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez istniejącą zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną wzdłuż istniejących ulic do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, przy czym:
 - a) przekrój sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej ma wynosić min. $\varnothing 63$,
 - b) przekrój sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej ma wynosić min. $\varnothing 200$;
- 7) odprowadzenie wód opadowych - wody opadowe z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów ulic należy odprowadzić do istniejącego miejskiego systemu kanalizacji deszczowej o średnicy min. $\varnothing 300$, lub zagospodarować we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 8) zasady gospodarki odpadami – 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;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie ulic poprzez elektroenergetyczną sieć kablową i/lub z odnawialnych źródeł energii stanowiących mikroinstalacje fotowoltaiczne;
- 10) zaopatrzenie w gaz ziemny poprzez rozbudowę istniejącej sieci gazowej, przy czym typowa średnica gazociągu średniego ciśnienia ma wynosić min. $\varnothing 32$;
- 11) zaopatrzenie w ciepło systemowe z miejskiej sieci ciepłowniczej, a także z indywidualnych proekologicznych źródeł ciepła;
- 12) zabezpieczenie włącza telekomunikacyjne z sieci administrowanych przez różnych operatorów - poprzez istniejące i planowane sieci, realizowane:

- a) jako kablowe podziemne,
- b) w technologii bezprzewodowej.

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

§ 15. W zakresie stawek procentowych, stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych planem ustala się stawkę w wysokości 20%.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w szczególności:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: parkingi, dojazdy, dojścia, mała architektura, zieleń urządzona oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizowania budynków gospodarczych i garaży wolnostojących;
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego tereny należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów:
 - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,30,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 500 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 350 m²,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
 - d) minimalna intensywność zabudowy: 0,3,
 - e) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
 - f) geometria dachów: dachy strome o nachyleniu połaci pod kątem od 25° do 40°,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 12 m dla masztów i słupów,
 - 12 m dla budynków mieszkalnych,
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z §11 uchwały,

- i) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:
 - w odległości nie mniejszej niż 5 m od terenu ulicy Ignacego Mościckiego,
 - w odległości nie mniejszej niż 6 m od terenu ulicy Władysława Andersa, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - a) ustala się możliwość wydzielania nowych działek pod zabudowę, jedynie z dostępem do dróg publicznych, przy zachowaniu następujących parametrów nowopowstałych działek:
 - minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 500 m²,
 - minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 350 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 12 m,
 - kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego, w zakresie: 65°-115°,
 - b) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 6) obsługę komunikacyjną dla terenu **1MN** z terenów przylegających ulic publicznych, t.j. ulicy Władysława Andersa (2KDL) oraz ulicy Ignacego Mościckiego (KDD).

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w szczególności:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej,
 - b) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: parkingi, dojazdy, dojścia, mała architektura, zieleń urządzona oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizowania budynków gospodarczych i garaży wolnostojących;
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego tereny należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów:
 - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,25,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 m²,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4,

- d) minimalna intensywność zabudowy: 0,15,
- e) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
- f) geometria dachów: dachy strome o nachyleniu połaci pod kątem od 25° do 40°,
- g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 12 m dla masztów i słupów,
 - 9 m dla budynków mieszkalnych,
- h) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z §11 uchwały,
- i) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:
 - w odległości nie mniejszej niż 6 m od terenu ulicy Ks. Konrada II,
 - w odległości nie mniejszej niż 6 m od terenu ulicy Władysława Andersa,
 - w odległości nie mniejszej niż 6 m od terenu ulicy Ignacego Mościckiego,
 - zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - a) ustala się możliwość wydzielania nowych działek pod zabudowę, jedynie z dostępem do dróg publicznych, przy zachowaniu następujących parametrów nowopowstałych działek:
 - minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 600 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 16 m,
 - kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego, w zakresie: 80°-100°,
 - b) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 6) obsługę komunikacyjną dla terenu **2MN** z terenu przylegającej ulicy publicznej, t.j. ulicy Ignacego Mościckiego (KDD).

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej, w szczególności:
 - a) usługi publiczne i usługi komercyjne, w tym obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 500 m²,
 - b) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: parkingi, dojazdy, chodniki, zieleni urządzona, obiekty małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów:
 - a) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy: 0,8,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,15,
 - d) co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnia

- biologicznie czynna,
- e) geometrię dachów: dachy strome o nachyleniu połaci pod kątem od 25° do 40°,
- f) maksymalną wysokość zabudowy:
- 12 m dla masztów i słupów,
 - 9 m dla budynków usługowych,
- g) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z §11 uchwały,
- h) nakaz lokalizowania budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:
- w odległości nie mniejszej niż 6 m od terenu ulicy Ks. Konrada II,
 - w odległości nie mniejszej niż 6 m od terenu ulicy Władysława Andersa,
- zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługę komunikacyjną dla terenu **U** z terenów przylegających ulic publicznych, t.j. ulicy Księcia Konrada II (1KDL) oraz ulicy Władysława Andersa (2KDL).

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej, w szczególności:
 - a) istniejąca droga publiczna klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym - ul. Księcia Konrada II,
 - b) dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) szerokość odcinka drogi w liniach rozgraniczających zmienna, od 10,5 m do 17 m;
- 3) utrzymanie istniejącej jezdni;
- 4) możliwość lokalizacji ścieżki rowerowej;
- 5) prowadzenie chodnika po jednej lub po obu stronach jezdni;
- 6) zakaz lokalizacji budynków.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej, w szczególności:
 - a) istniejąca droga publiczna klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym - ul. Władysława Andersa,
 - b) dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) szerokość odcinka drogi w liniach rozgraniczających zmienna, od 8,8 m do 15 m;
- 3) utrzymanie istniejącej jezdni;
- 4) możliwość lokalizacji ścieżki rowerowej;
- 5) możliwość prowadzenia chodnika;
- 6) zakaz lokalizacji budynków.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej, w szczególności:
 - a) istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym - ul. Ignacego Mościckiego,
 - b) dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) szerokość odcinka drogi w liniach rozgraniczających zmienna, od 8 m do 10 m;
- 3) utrzymanie istniejącej jezdni;
- 4) możliwość lokalizacji ścieżki rowerowej;
- 5) możliwość prowadzenia chodnika;
- 6) zakaz lokalizacji budynków.

Rozdział 3
Ustalenia końcowe

§ 22. W granicach obszaru objętego planem, będącym przedmiotem niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności p.n. „Płońska” zatwierdzonym uchwałą Nr 75/VIII/95 Rady Miejskiej Ciechanowa z dnia 2 października 1995 r., opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Ciechanowskiego z dnia 24 listopada 1995 r. Nr 22, poz. 110.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.

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

Przewodniczący

Rady Miasta Ciechanów

/-/Krzysztof Leszczyński

**Uzasadnienie do uchwały Nr 439/XLVI/2021 Rady Miasta Ciechanów
z dnia 25 listopada 2021r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego „Andersa” w Ciechanowie**

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

**1. Sposób realizacji wymagań 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 zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz geometrii
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,
- ustalenie zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów
terenu;
- 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

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Andersa” w Ciechanowie, z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających takie ustalenia nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

**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 „Andersa” w Ciechanowie określając przeznaczenie terenu 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.

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

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały zapewnione poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej wprowadzono ustalenia zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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 ładu 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.

Obszar objęty planem miejscowym jest obsługiwany przez publiczny transport zbiorowy – przystanki autobusowe zlokalizowane są wzdłuż znajdujących się w bliskiej odległości ul. Płońskiej i ul. Armii Krajowej.

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 „Andersa” 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 „Andersa” 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 MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), MW (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna).

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 „Andersa” w Ciechanowie nie naruszają ustaleń ww. studium.

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