

**Uchwała Nr 440/XLVI/2021  
Rady Miasta Ciechanów  
z dnia 25 listopada 2021 r.**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„PŁOCKA” 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 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 262/XXI/2016 Rady Miasta Ciechanów z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „PŁOCKA” 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 „PŁOCKA” w Ciechanowie, obejmujący obszar o powierzchni ok. 44,87 ha, ograniczony ulicami:
- od południa: ulicą Płocką,
  - od zachodu: ulicą Maksymiliana Marii Kolbe,
  - od północy: ulicą Karola Szymanowskiego,
  - od wschodu: ulicą Stefana Czarnieckiego i ulicą Graniczną,
- zwany dalej planem.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z następujących, integralnych części:
- 1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały,
  - 2) części graficznej, na którą składa się rysunek w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
  - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały,
  - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały,
  - 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.** Ilekroć w uchwale 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. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć integralną część planu, rysunek w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
4. **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony wyróżniającym go jednoznacznie spośród innych terenów symbolem literowym 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 budynku od linii rozgraniczającej terenu, z pominięciem balkonów, wykuszy, ryzalitów wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych, zadaszeń i.t.p.) - o głębokości do 1,5 m;
6. **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą linię obowiązującego usytuowania płaszczyzny elewacji noworealizowanego budynku względem linii rozgraniczającej terenu, z pominięciem balkonów, wykuszy, ryzalitów wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych, zadaszeń i.t.p.) - o głębokości do 1,5 m;
7. **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu (różnej funkcji);
8. **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
9. **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.

**§ 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) 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;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy;
- 13) granicy obszaru wymagającego przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;
- 14) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 15) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

**§ 4.** Nie określa się 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.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) wymiarowanie;
- 6) obiekt zabytkowy;
- 7) granica obszaru wymagającego przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;
- 8) przeznaczenie terenu, określone:

a) oznaczeniem cyfrowym wskazującym kolejne numery terenów o określonym, tym samym przeznaczeniu,

b) symbolem literowym wyróżniającym je spośród innych terenów;

9) przebieg drogi dla rowerów;

10) strefa zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym;

11) strefa zakazu lokalizacji miejsc postojowych.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu odzwierciedlają ustalenia przepisów odrębnych - strefa oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu 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 i usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, 18MNU, 19MNU, 20MNU, 21MNU, 22MNU, 23MNU i 24MNU;**

2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U i 11U;**

3) teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem: **UKR;**

4) teren usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem: **UO;**

5) teren usług kultury, oznaczony na rysunku planu symbolem: **UK;**

6) teren zabudowy usługowej i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem: **UP;**

7) tereny obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KS, 2KS, 3KS i 4KS;**

8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP i 3ZP;**

9) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem: **Z;**

10) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD i 20KDD;**

11) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL i 4KDL;**

12) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDG;**

13) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDGP;**

14) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **IE.**

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Ustala się obowiązujące i 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.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Przepisy dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczą obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną z zakresu łączności publicznej.

**§ 8.** W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) zakaz stosowania elewacji w odcieniach innych niż biele, szarości, beże, brązy, żółcie i zieleń;
- 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 roślinność.

**§ 9.** W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zagospodarowanie zieleni 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 (w tym infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej), dróg, zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 4) tereny pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, w strefach wskazanych na rysunku planu, należy zagospodarować zielenią o charakterze izolacyjno – krajobrazowym, stanowiącą zadrzewienia i zakrzewienia.

**§ 10.** 1. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania, ustala się następujące wskaźniki:

- 1) dla budynków mieszkalnych, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca do parkowania, w przypadku budynku z jednym lokalem mieszkalnym,
  - b) 3 miejsca do parkowania, w przypadku budynku mieszkalnego z dwoma lokalami mieszkalnymi;

- 2) w przypadku lokalizowania usług w budynku mieszkalnym, konieczność zapewnienia dodatkowych miejsc do parkowania, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca do parkowania, dla obiektu o powierzchni użytkowej usług do 50 m<sup>2</sup>,
  - b) dodatkowo 1 miejsce do parkowania na każde kolejne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, dla obiektu o powierzchni użytkowej usług powyżej 50 m<sup>2</sup>;
- 3) dla obiektów usług handlu, gastronomii i administracji, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca do parkowania, dla obiektu o powierzchni użytkowej usług do 50 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem kiosków kolportażowo-handlowych,
  - b) dodatkowo 1 miejsce do parkowania na każde kolejne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, dla obiektu o powierzchni użytkowej usług powyżej 50 m<sup>2</sup>;
- 4) dla obiektów usług rzemiosła, turystyki (hotele, pensjonaty, motele i.t.p.), usług zdrowia i opieki społecznej, w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 5) dla obiektów magazynowych, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 150 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej.

2. Do liczby miejsc do parkowania, określonej w ramach poszczególnych terenów, wlicza się miejsca w garażu.

**§ 11.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się nakaz realizacji dla terenów **1ZP**, **2ZP**, **3ZP** elementów układu przestrzennego (głównie kompozycji zieleni, nawierzchni oraz obiektów małej architektury) w sposób umożliwiający zapewnienie reprezentacyjnego charakteru terenu oraz w sposób jednolity dla całego terenu.

**§ 12.** 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 pkt 1 obowiązują do czasu przebudowy linii napowietrznej na kablową;
- 3) zakaz lokalizacji budynków na terenach komunikacji (KDGP, KDG, KDL, KDD, KS) oraz na terenach zieleni (ZP, Z).

**§ 13.** 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 bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wydzielenie dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, przy spełnieniu następujących wymagań:
  - a) szerokość, nie mniej niż 6 m,

b) dla dojazdu nieprzelotowego nakaz realizacji placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5 x 12,5 m;

4) możliwość realizacji nowych, niewskazanych na rysunku planu, dróg rowerowych w obrębie linii rozgraniczających wszystkich dróg, terenów obsługi komunikacji oraz terenów zieleni urządzonej wyznaczonych w planie.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie sieci 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;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem;
- 4) budowę nowych sieci, obiektów 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 istniejącej miejskiej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż istniejących ulic, przy czym średnica przewodu z którego realizowane będą przyłącza ma wynosić min.  $\varnothing$ -160 mm. Projektowane sieci wodociągowe powinny tworzyć układy pierścieniowe, łącząc istniejące sieci w ul. Płockiej, Maksymiliana Marii Kolbe, Karola Szymanowskiego, Stefana Czarnieckiego i Granicznej;
- 6) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez istniejącą zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną wzdłuż istniejących ulic do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, przy czym średnica kanału sanitarnego, do którego realizowane będą przyłącza na tym obszarze, ma wynosić min.  $\varnothing$ 200 mm;
- 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 mm, lub zagospodarować we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 8) zasady gospodarki odpadami – konieczność zapewnienia w ramach poszczególnych działek, miejsc na pojemniki, przeznaczone na zbiórkę odpadów oraz zapewnienie ich zorganizowanego wywozu do regionalnej instalacji przetwarzania odpadów komunalnych, stosownie do obowiązujących przepisów odrębnych;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie ulic poprzez elektroenergetyczną sieć kablową, przy czym w zakresie realizacji stacji transformatorowych dopuszcza się każdy typ stacji;
- 10) zaopatrzenie w gaz ziemny poprzez rozbudowę istniejącej sieci gazowej, przy czym typowa średnica gazociągu średniego ciśnienia ma wynosić min.  $\varnothing$ 32 mm;

- 11) zaopatrzenie w ciepło systemowe z miejskiej sieci ciepłowniczej, a także z indywidualnych proekologicznych źródeł ciepła;
- 12) zabezpieczenie w łączy telekomunikacyjne z sieci administrowanych przez różnych operatorów - poprzez istniejące i planowane sieci, realizowane:
  - a) jako kablowe podziemne,
  - b) w technologii bezprzewodowej;
- 13) w odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach UP, 4KS z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

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

§ 16. W zakresie stawek procentowych, stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, dla terenów objętych planem ustala się stawkę w wysokości 20%.

§ 17. W niniejszym planie wyznacza się obszar, wymagający przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, którego granice oznaczono na rysunku planu.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 18MNU, 19MNU, 20MNU, 21MNU, 22MNU, 23MNU i 24MNU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowo-usługowa, w szczególności:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej z możliwością lokalizowania usług w parterze tych budynków, stanowiących do 50% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,
  - b) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: parkingi, dojazdy, dojścia, mała architektura, zieleń urządzone oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego lub jednego budynku gospodarczo-garażowego w przypadku realizacji zabudowy wolnostojącej;
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego tereny należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe 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: 0,35,
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - dla zabudowy wolnostojącej: 650 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej: 450 m<sup>2</sup>,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,
  - d) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
  - e) co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
  - f) geometria dachów – dopuszcza się stosowanie:
    - dachów płaskich,
    - dachów stromych o nachyleniu połaci pod kątem do 43°,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 10,5 m dla budynków z dachami stromymi,
    - 7 m dla budynków z dachami płaskimi,
    - 15 m dla masztów i słupów,
  - h) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z § 10 uchwały.
- 5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy wolnostojącej: 650 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej: 450 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 15 m,
  - c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego, w zakresie: 80° - 100°,
  - d) tereny 5MNU, 6MNU, 8MNU, 9MNU, 20MNU, 21MNU oraz część terenu 22MNU, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, wymagają przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w art. 22 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 6) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenów 1MNU, 2MNU i 3MNU przebiegającej napowietrznej elektroenergetycznej linii sN-15kV wraz ze strefą jej oddziaływania – 7,5 m od osi linii, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługę komunikacyjną dla terenu:
- a) 1MNU z terenów dróg oznaczonych symbolami: 1KDD, 4KDD, 1KDL,

- b) 2MNU z terenów dróg oznaczonych symbolami: 1KDD, 3KDD, 4KDD,
- c) 3MNU z terenów dróg oznaczonych symbolami: 1KDD, 3KDD, 4KDD, 2KDL,
- d) 4MNU z terenów dróg oznaczonych symbolami: 4KDD, 5KDD, 7KDD, 1KDL,
- e) 5MNU z terenów dróg oznaczonych symbolami: 5KDD, 6KDD,
- f) 6MNU z terenów dróg oznaczonych symbolami: 6KDD, 7KDD,
- g) 7MNU z terenów dróg oznaczonych symbolami: 7KDD, 9KDD, 1KDL, 3KDL,
- h) 8MNU z terenów dróg oznaczonych symbolami: 7KDD, 9KDD, 10KDD, 3KDL,
- i) 9MNU z terenów dróg oznaczonych symbolami: 7KDD, 10KDD,
- j) 18MNU z terenów dróg oznaczonych symbolami: 20KDD, 3KDL,
- k) 19MNU z terenów dróg oznaczonych symbolami: 12KDD, 14KDD, 1KDL,
- l) 20MNU z terenów dróg oznaczonych symbolami: 12KDD, 13KDD,
- m) 21MNU z terenów dróg oznaczonych symbolami: 4KDL, 13KDD, 14KDD,
- n) 22MNU z terenów dróg oznaczonych symbolami: 16KDD, 17KDD, 4KDL,
- o) 23MNU z terenu dróg oznaczonych symbolami: 1KDL, KDG,
- p) 24MNU z terenu drogi oznaczonej symbolem: 17KDD, a do czasu jej realizacji, obsługa komunikacyjna na dotychczasowych zasadach, poprzez istniejący zjazd z terenu drogi krajowej oznaczonej symbolem KDGP, bez możliwości realizacji dodatkowego bezpośredniego dostępu do tej drogi.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU i 17MNU** ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, w szczególności budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej z możliwością lokalizowania usług stanowiących:
  - do 100% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na terenach: 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU,
  - do 50% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na terenach: 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU, przy czym usługi mogą być jedynie w parterze tych budynków,
- b) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: parkingi, dojazdy, dojścia, mała architektura, zieleń urządzone oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
- b) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych i garaży wolnostojących;

- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego tereny należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe 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:
    - 0,40 dla terenów 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU,
    - 0,35 dla terenów 14MNU, 15MNU, 16MNU, 17MNU,
  - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 250 m<sup>2</sup>,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,3,
  - d) minimalna intensywność zabudowy: 0,3,
  - e) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
  - f) geometria dachów – dopuszcza się stosowanie:
    - dachów płaskich,
    - dachów stromych o nachyleniu połaci pod kątem do 43°;
  - g) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 11,5 m dla budynków z dachami stromymi,
    - 9 m dla budynków z dachami płaskimi,
    - 12 m dla masztów i słupów,
  - h) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z § 10 uchwały;
- 5) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) minimalna powierzchnia działki: 250 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 8 m,
  - c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego, w zakresie: 80° - 100°,
  - d) tereny 10MNU, 11MNU, 12MNU, 14MNU, 15MNU, 16MNU zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, wymagają przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w art. 22 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 6) obsługę komunikacyjną dla terenu:
- a) 10MNU z terenów dróg oznaczonych symbolami: 3KDL, 18KDD,
  - b) 11MNU z terenów dróg oznaczonych symbolami: 3KDL, 4KDL, 18KDD,
  - c) 12MNU z terenów dróg oznaczonych symbolami: 3KDL, 4KDL, 19KDD,
  - d) 13MNU z terenów dróg oznaczonych symbolami: 3KDL, 17KDD, 19KDD,

- e) 14MNU z terenów dróg oznaczonych symbolami: 11KDD, 18KDD,
- f) 15MNU z terenów dróg oznaczonych symbolami: 4KDL, 11KDD, 18KDD,
- g) 16MNU z terenów dróg oznaczonych symbolami: 4KDL, 16KDD, 19KDD,
- h) 17MNU z terenów dróg oznaczonych symbolami: 16KDD, 17KDD, 19KDD.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U i 11U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej, w szczególności:
  - a) lokalizacja budynków usługowych, drobnego rzemiosła, biurowych, gastronomicznych,
  - b) lokalizacja obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży:
    - do 2000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami: 9U, 10U, 11U,
    - do 500 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U;
  - c) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: parkingi, dojazdy, chodniki, zieleni urządzona, obiekty małej architektury oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem pawilonów wystawowych, przekryć namiotowych, powłok pneumatycznych;
- 3) 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: 0,40,
  - b) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1400 m<sup>2</sup>,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy: 1,2,
  - d) minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna musi stanowić:
    - co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej dla terenów 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U,
    - co najmniej 16% powierzchni działki budowlanej dla terenów 9U, 10U, 11U,
  - f) geometrię dachów – dopuszcza się stosowanie:
    - dachów płaskich,
    - dachów stromych o nachyleniu połaci pod kątem do 35°,
    - na terenach 3U, 6U, 9U, 10U dachów o przekroju krzywoliniowym dowolnej geometrii,

- g) maksymalną wysokość zabudowy:
    - 17 m dla masztów i słupów,
    - 12 m dla budynków,
    - 10 m dla tymczasowych obiektów budowlanych,
  - h) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z § 10 uchwały,
  - i) konieczność zapewnienia w ramach działki budowlanej, miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce, na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania;
- 4) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) minimalna powierzchnia działki: 1400 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 30 m,
  - c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego, w zakresie: 80°-100°,
  - d) tereny 4U, 7U, 8U, 10U oraz część terenu 11U, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, wymagają przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w art. 22 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 5) konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenów 1U, 2U, 3U, 9U, 10U i 11U, przebiegających napowietrznych elektroenergetycznych linii sN-15kV wraz ze strefami ich oddziaływania –7,5 m od osi linii, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) obsługę komunikacyjną dla terenu:
- a) 1U z terenu drogi oznaczonej symbolem 1KDD,
  - b) 2U z terenów dróg oznaczonych symbolami: 3KDD, 4KDD,
  - c) 3U z terenu drogi oznaczonej symbolem: 2KDL, 4KDD oraz drogi: 8KDD poprzez teren parkingu oznaczonego symbolem: 1KS,
  - d) 4U z terenów dróg oznaczonych symbolami: 11KDD, 3KDL,
  - e) 5U z terenów dróg oznaczonych symbolami: 17KDD, 20KDD, 3KDL,
  - f) 6U z terenów dróg oznaczonych symbolami: 2KDL, 3KDL, 20KDD (poprzez teren parkingu oznaczonego symbolem 3KS) oraz na dotychczasowych zasadach, poprzez istniejący zjazd z terenu drogi krajowej oznaczonej symbolem: KDGP, bez możliwości realizacji dodatkowego bezpośredniego dostępu do tej drogi,
  - g) 7U z terenów dróg oznaczonych symbolami: 14KDD, 4KDL,
  - h) 8U z terenów dróg oznaczonych symbolami: 17KDD, 4KDL,
  - i) 9U z terenów dróg oznaczonych symbolami: 14KDD, 15KDD,
  - j) 10U z terenów dróg oznaczonych symbolami: 14KDD, 15KDD,
  - k) 11U z terenów dróg oznaczonych symbolami: 17KDD i 4KDL.

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

- 1) przeznaczenie – teren usług kultu religijnego, w szczególności:

- a) lokalizacja budynków i obiektów kultu religijnego, w tym kościoła, z dopuszczeniem lokalizacji związanych z nimi budynków mieszczących lokale mieszkalne, katechetyczne, biurowe,
  - b) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: garaże, budynki gospodarcze, parkingi, dojazdy, chodniki, zieleń urządzona, obiekty małej architektury oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego tereny należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe 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) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,35,
    - b) maksymalną intensywność zabudowy: 0,8,
    - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,2,
    - d) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
    - e) dachy strome o kącie nachylenia połąci od 25° do 35°,
    - f) maksymalną wysokość zabudowy:
      - 18 m dla budynku kościoła,
      - 45 m dla istniejącej dominanty w formie wieży kościelnej,
      - 12 m dla budynków mieszkalnych, katechetycznych i biurowych,
      - 4,5 m dla budynków gospodarczych i garaży,
    - g) konieczność zapewnienia w ramach działki budowlanej, miejsc do parkowania dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, w ilości nie mniejszej niż 40 miejsc,
    - h) konieczność zapewnienia w ramach działki budowlanej, miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko, na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania;
  - 5) obsługę komunikacyjną dla terenu UKR z terenu drogi oznaczonej symbolem 1KDL, 11KDD, 12KDD.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UO**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług oświaty, w szczególności:
  - a) zabudowa niezbędna do funkcjonowania usług oświaty i ściśle z nimi związana (w tym budynki o funkcji administracyjnej, stołówki, internat, pomocnicza zabudowa techniczna),

- b) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: parkingi, dojazdy, chodniki, zieleni urządzona, obiekty małej architektury, place zabaw, boiska sportowe, drogi dla rowerów oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem pawilonów wystawowych, przekryć namiotowych, powłok pneumatycznych;
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego tereny należy traktować jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży 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) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,30,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy: 0,6,
  - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
  - d) co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
  - e) dowolną geometrię dachów,
  - f) maksymalną wysokość zabudowy:
    - 17 m dla masztów i słupów,
    - 15 m dla budynków,
    - 10 m dla tymczasowych obiektów budowlanych,
  - g) konieczność zapewnienia w ramach działki budowlanej, miejsc do parkowania dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde 30m<sup>2</sup> powierzchni pomieszczeń do nauki, włączając w powyższy bilans miejsca do parkowania zapewnione w granicach terenu 2KS, zgodnie z ustaleniami §25,
  - h) konieczność zapewnienia w ramach działki budowlanej, miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce, na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania;
- 5) obsługę komunikacyjną dla terenu UO z terenów dróg oznaczonych symbolami 3KDL (również poprzez teren parkingu oznaczonego symbolem 2KS), 8KDD.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług kultury, w szczególności:
- a) obiekty upowszechniania kultury (biblioteka, mediateka, centrum informacyjne, kluby tematyczne, świetlice i.t.p.) oraz wystawy i ekspozycje (muzeum, galeria sztuki, sala wystawowa i.t.p.),

- b) zabudowa niezbędna do funkcjonowania usług kultury i ściśle z nimi związana (w tym budynki o funkcji administracyjnej, pomocnicza zabudowa techniczna, lokale gastronomiczne),
  - c) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: parkingi, dojazdy, chodniki, zieleni urządzone, obiekty małej architektury, place zabaw, drogi dla rowerów oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem pawilonów wystawowych, przekryć namiotowych, powłok pneumatycznych;
- 3) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) wskazuje się obiekt zabytkowy, oznaczony na rysunku planu linią przerywaną w kolorze żółtym – t.j. zbiornik wyrównawczy powstały w 1976 r., położony przy ul. Płockiej, ujęty w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Ciechanów,
  - b) w celu ochrony istniejącej budowli ustala się obowiązek jej utrzymania, poprzez zachowanie dotychczasowej bryły z dopuszczeniem jej remontu, przebudowy i adaptacji zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 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) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,20,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,
  - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
  - d) co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
  - e) dowolną geometrię dachów,
  - f) maksymalną wysokość zabudowy:
    - 8 m dla budynków,
    - 18 m dla budowli,
    - 10 m dla tymczasowych obiektów budowlanych,
    - 30 m dla istniejącego zbiornika wyrównawczego,
  - g) miejsca do parkowania związane z funkcją terenu, dla samochodów osobowych i autobusów, zapewnione w granicach terenów 3KS i 4KS, zgodnie z ustaleniami §25,
  - h) konieczność zapewnienia w ramach działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. g), miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce, na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania;



5) obsługę komunikacyjną dla terenu UK z terenu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 20KDD oraz na dotychczasowych zasadach, z wykorzystaniem istniejącego zjazdu z terenu drogi krajowej oznaczonej symbolem KDGP, poprzez teren parkingu oznaczonego symbolem 4KS, bez możliwości realizacji dodatkowego bezpośredniego dostępu do tej drogi.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej i magazynów w szczególności:
  - a) budynki usługowe, drobnego rzemiosła, biurowe, gastronomiczne, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, stacje obsługi i kontroli pojazdów, myjnie, budynki warsztatowe, budynki magazynowe,
  - b) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: parkingi, dojazdy, chodniki, zieleni urządzone, obiekty małej architektury oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu ustala się zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem pawilonów wystawowych, przekryć namiotowych, powłok pneumatycznych;
- 3) 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: 0,35,
  - b) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy: 1,2,
  - d) minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
  - e) co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
  - f) geometrię dachów – dopuszcza się stosowanie:
    - dachów płaskich,
    - dachów stromych o nachyleniu połaci pod kątem do 35°,
    - dachów o przekroju krzywoliniowym dowolnej geometrii,
  - g) maksymalną wysokość zabudowy:
    - 17 m dla masztów i słupów,
    - 12 m dla budynków,
    - 10 m dla tymczasowych obiektów budowlanych,
  - h) konieczność zapewnienia w ramach działki budowlanej, miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce, na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania;

- 4) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 30 m,
  - c) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego, w zakresie: 80°-100°;
- 5) ustala się obsługę komunikacyjną dla terenu UP z terenu dróg 17KDD i 20KDD oraz na dotychczasowych zasadach, poprzez istniejące zjazdy z terenu drogi krajowej oznaczonej symbolem KDGP, bez możliwości realizacji dodatkowego bezpośredniego dostępu do tej drogi.

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KS, 2KS, 3KS i 4KS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny obsługi komunikacji, w szczególności:
  - a) parking dla samochodów osobowych, oznaczony symbolem 1KS związany z obsługą terenu usług (3U),
  - b) parking dla samochodów osobowych oraz autobusów, oznaczony symbolem 2KS związany z obsługą terenu usług oświaty (UO),
  - c) parking dla samochodów osobowych oraz autobusów, oznaczony symbolem 3KS związany z obsługą terenu usług kultury (UK),
  - d) parking dla samochodów osobowych, oznaczony symbolem 4KS związany z obsługą terenu usług kultury (UK),
  - e) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: chodnik, droga dla rowerów, zieleni urządzonej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) zakaz lokalizowania budynków,
  - b) co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
  - c) maksymalną wysokość masztów i słupów: 17 m.

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP i 3ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej, w szczególności:
  - a) urządzonej ogólnodostępnej zieleni parkowej, ciągi piesze z elementami małej architektury, ścieżka rowerowa oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) dopuszcza się:
    - przeznaczenie części terenu 3ZP, poza strefą zakazu lokalizacji miejsc postojowych, na parking dla samochodów osobowych w ilości nieprzekraczającej 30 miejsc do parkowania, przy czym miejsca do parkowania należy realizować w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin,
    - lokalizację tymczasowych obiektów gastronomicznych i handlowych,

- lokalizację placów zabaw i boisk sportowych,
  - przebieg ścieżki rowerowej,
  - c) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu - zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem pawilonów wystawowych, przekryć namiotowych, powłok pneumatycznych,
- 3) co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy:
- a)10 m dla masztów i słupów,
  - b)5 m dla tymczasowych obiektów budowlanych;
- 5) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:
- a)obsługę komunikacyjną dla terenu 3ZP z terenu dróg oznaczonych symbolami 3KDL i 10KDD,
  - b)obsługę komunikacyjną dla terenów 1ZP, 2ZP wyłącznie dla służb utrzymania terenu zieleni urządzonej i pojazdów obsługi technicznej, z terenów przylegających bezpośrednio dróg publicznych.

**§ 27.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zieleni, w szczególności:
- a) zieleń urządzona, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy dla masztów i słupów: 10 m.

**§ 28.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **KDGP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej, w szczególności:
- a) istniejąca droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego o przekroju jednojezdniowym - ul. Płocka,
  - b) dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość odcinka drogi w liniach rozgraniczających zmienna: od 21 do 27 m.

**§ 29.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **KDG**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej, w szczególności:
- a) istniejąca droga publiczna klasy głównej o przekroju jednojezdniowym - ul. Maksymiliana Marii Kolbe,
  - b) dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość odcinka drogi w liniach rozgraniczających 30 m.

**§ 30.** 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. Maksymiliana Marii Kolbe,
  - b) dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość odcinka drogi w liniach rozgraniczających zmienna: od 15 do 18 m.

**§ 31.** 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. Graniczna i ul. Stefana Czarnieckiego,
  - b) dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość odcinka drogi w liniach rozgraniczających zmienna: od 15 do 18 m.

**§ 32.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej, w szczególności:
  - a) projektowana droga publiczna klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym,
  - b) dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: zmienna od 20 do 22 m,
- 3) realizację jezdni,
- 4) utrzymanie istniejącego ciągu pieszo-rowerowego,
- 5) realizację chodnika po południowej stronie drogi, z dopuszczeniem jego zmiany na ciąg pieszo-rowerowy.

**§ 33.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej, w szczególności:
  - a) projektowana droga publiczna klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym,
  - b) dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 15 m,
- 3) realizację jezdni,
- 4) realizację chodnika, po obu stronach jezdni, z uwzględnieniem pkt 5,
- 5) realizację ciągu rowerowego, przy czym dopuszcza się realizację chodnika po jednej i ciągu pieszo-rowerowego po drugiej stronie jezdni,
- 6) teren drogi publicznej klasy lokalnej 4KDL, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicach obszaru wymagającego przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w art. 22 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 34.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD i 20KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny dróg publicznych, w szczególności:
  - a) projektowane drogi publiczne klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym,
  - b) dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu 1KDD: zmienna, od 10 do 16 m,
  - b) dla terenu 3KDD: 15 m,
  - c) dla terenów 8KDD i 14 KDD zmienna, od 10 do 15 m,
  - d) dla terenu 15KDD: zmienna, od 10 do 13 m,
  - e) dla terenu 17KDD: zmienna, od 14 do 15 m,
  - f) dla pozostałych terenów: 10 m.
- 3) realizację chodnika, po obu stronach jezdni, z dopuszczeniem zamiany jednego z chodników na ciąg pieszo-rowerowy;
- 4) realizację ciągu rowerowego na terenach 1KDD, 3KDD, 14KDD, przy czym dopuszcza się realizację chodnika po jednej i ciągu pieszo-rowerowego po drugiej stronie jezdni;
- 5) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej 5KDD, 6KDD, 11KDD, 13KDD, 18KDD oraz część terenów 7KDD, 9KDD, 10KDD, 12KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 19KDD, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajdują się w granicach obszaru wymagającego przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w art. 22 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 35.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **IE**, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej, w szczególności:
  - a) budynek trafostacji,
  - b) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: zieleń urządzona oraz sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) 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 oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów:
  - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,25,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,25,
  - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
  - d) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić powierzchnia biologicznie czynna,

- e) geometria dachów – dopuszcza się stosowanie:
    - dachów płaskich,
    - dachów stromych o nachyleniu połaci pod kątem do 43°,
  - f) maksymalna wysokość budynków: 3 m,
  - g) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) obsługę komunikacyjną z terenów dróg oznaczonych symbolami 8KDD i 2KDL.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia końcowe**

- § 36. Na terenie objętym niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „PŁOCKA” w Ciechanowie, zatwierdzony uchwałą Nr 71/VI/2003 Rady Miasta Ciechanów z dnia 27 marca 2003 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 167 poz. 4104 z dnia 22.06.2003 r.
- § 37. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.
- § 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**Przewodniczący**

**Rady Miasta Ciechanów**

**/-/Krzysztof Leszczyński**

## UZASADNIENIE

(WYNIKAJĄCE Z ART. 15 UST. 1 – 3 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

### do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „PŁOCKA”,

obejmujący obszar o powierzchni ok. 44,87 ha, ograniczony ulicami:

- od południa: ulicą Płocką,
- od zachodu: ulicą Maksymiliana Marii Kolbe,
- od północy: ulicą Karola Szymanowskiego,
- od wschodu: ulicą Stefana Czarnieckiego i ulicą Graniczną.

### 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 a także walory architektoniczne i krajobrazowe (art.1 ust.2 pkt.1 i 2 u.p.z.p.).

Wymagania w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w projekcie planu zostały uwzględnione poprzez:

- zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych (ze ściśle określonymi wyjątkami),
- wprowadzenie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów,
- ustalenie zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu.

#### 1.2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art.1. ust.2 pkt 3 u.p.z.p.).

Wymagania zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

- zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu,
- zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego związanych z wykonywaniem zadań własnych samorządu terytorialnego, obiektów infrastruktury technicznej (w tym infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej), dróg, zabudowy mieszkaniowej, zabudowy magazynowej na terenie UP,
- zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

#### 1.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art.1 ust.2 pkt. 4 u.p.z.p.).

W celu ochrony obiektu zabytkowego, t.j. zbiornika wyrównawczego powstałego w 1976 r., położonego przy ul. Płockiej, ustalono obowiązek jego utrzymania, poprzez zachowanie dotychczasowej bryły z dopuszczeniem jej remontu, przebudowy i adaptacji zgodnie z przeznaczeniem terenu.

#### 1.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art.1 ust.2 pkt. 5 u.p.z.p.).

Wymagania zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

- konieczności zapewnienia, w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według ustalonych wskaźników,
- zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

#### 1.5. Wymagania wynikające z walorów ekonomicznych przestrzeni (art.1 ust.2 pkt 6 u.p.z.p.)

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej. Położenie obszaru objętego projektem planu w bezpośrednim sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej pozwoli na zwiększenie zainwestowania terenu i wykorzystanie walorów ekonomicznych terenu wynikających z położenia i sąsiedztwa.

Dla wszystkich terenów ustalono stawki procentowe z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

#### 1.6. Wymagania wynikające z prawa własności (art.1 ust.2 pkt 7 u.p.z.p.).

W obszarze objętym planem występują następujące formy własności:

- działki stanowiące własność Gminy Miejskiej,
- działki należące do Skarbu Państwa (teren drogi krajowej, teren Państwowej Straży Pożarnej),
- pozostałe działki stanowią własność prywatną.

Wymagania zostały uwzględnione poprzez uwzględnienie wpływających na przestrzeni 12 lat wniosków o przystąpienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru. Brak akceptacji części właścicieli terenów dla obowiązujących ustaleń planistycznych, a w szczególności dla konieczności przeprowadzenia długotrwałej procedury scaleń i podziałów, warunkujących możliwość realizacji ustaleń obowiązującego planu miejscowego spowodował brak ruchu budowlanego.

#### 1.7. Wymagania wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (art.1 ust.2 pkt 8 u.p.z.p.).

Ustalenia projektu planu zabezpieczają wymogi wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Projekt planu został uzgodniony bez uwag z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Delegaturą Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego i z Komendą Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej.

#### 1.8. Wymagania wynikające z potrzeb interesu publicznego (art.1 ust.2 pkt 9 u.p.z.p.).

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez:

- ustalenie przebiegu dróg publicznych dla obsługi projektowanych terenów inwestycyjnych, co ułatwi inwestowanie i ograniczy konflikty społeczne,
- dopuszczenie możliwości realizacji infrastruktury technicznej we wszystkich terenach z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- wyznaczenie terenów dla realizacji zieleni urządzonej - tereny 1ZP, 2ZP, 3ZP.



1.9. Wymagania wynikające z potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art.1 ust.2 pkt 10 i 13 u.p.z.p.).

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie:

- docelowego wyposażenia terenu w sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczną, gazową, ciepłowniczą i telekomunikacyjną,
- ustalenie zasad realizacji urządzeń zaopatrzenia w wodę, w energię elektryczną odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych, zaopatrzenia w gaz ziemny, zaopatrzenia w ciepło,
- możliwości realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej (wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej) na terenach UP i 4KS, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

1.10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 pkt 11 i 12 u.p.z.p.).

Realizując procedurę wynikającą z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Ciechanów wykonał następujące działania:

a) opublikował na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu do dnia 30 grudnia 2016 r.

c) zamieścił na Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Miejskiej Ciechanów – obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu do dnia 30 grudnia 2016 r.

d) zamieścił w prasie – Gazeta Samorządu Ciechanów (Nr 11/283), ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz wyznaczył termin składania wniosków do przedmiotowego planu do dnia 30 grudnia 2016 r.

W odpowiedzi na w/w obwieszczenie i ogłoszenie nie złożono wniosków do planu.

e) opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, na słupach ogłoszeniowych, w prasie – Tygodnik Ciechanowski (Nr 20 z dnia 15 maja 2018 r.) i na Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Miejskiej Ciechanów, obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 11 lipca 2018 r do 10 sierpnia 2018 r., oraz wyznaczył termin składania uwag do przedmiotowego planu i do prognozy oddziaływania na środowisko do dnia 31 sierpnia 2018 r.

f) zorganizował dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu w dniu 18 lipca 2018 r.

W terminie określonym w obwieszczeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło 5 uwag, które zostały rozpatrzone Rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta z dnia 20.09.2018 r.

g) opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, na słupach ogłoszeniowych, w prasie – Tygodnik Ciechanowski (nr 51 z dnia 15 grudnia 2020 r.) i na Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Miejskiej Ciechanów, obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 7 stycznia 2021 r. do 5

lutego 2021 r., oraz wyznaczył termin składania uwag do przedmiotowego planu i do prognozy oddziaływania na środowisko do dnia 25 lutego 2021 r.

h) zorganizował dyskusję publiczną z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 20 stycznia 2021 r.

W terminie określonym w obwieszczeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło 10 uwag, które zostały rozpatrzone Rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta.

i) opublikował na Tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, na słupach ogłoszeniowych, w prasie – Tygodnik Ciechanowski (z dnia 30 marca 2021 r.) i na Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Miejskiej Ciechanów, obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 12 kwietnia 2021 r. do 11 maja 2021 r., oraz wyznaczył termin składania uwag do przedmiotowego planu i do prognozy oddziaływania na środowisko do dnia 25 maja 2021 r.

h) zorganizował dyskusję publiczną z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość w dniu 27 kwietnia 2021 r.

W terminie określonym w obwieszczeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło 6 uwag, które zostały rozpatrzone Rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta.

## **2. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego w ustaleniach planu (art. 1 ust.3 u.p.z.p.).**

Teren objęty projektem planu stanowi głównie własność prywatną.

Przeprowadzając w trakcie sporządzenia projektu planu analizy, wykazano iż teren predysponowany jest pod zabudowę mieszkaniową, co wynika z:

- istniejącego po sąsiedzku zainwestowania,
- treści wniosków składanych przez właścicieli gruntów przedmiotowego terenu,
- możliwości obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej.

W planie zabezpieczono ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych poprzez przyjęcie odpowiednich wskaźników terenów biologicznie czynnych oraz wyznaczenie terenów zieleni urządzonej - ZP.

Ustalone przeznaczenie terenu jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów.

## **3. Sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni (art. 1 ust.4.).**

### 3.1. Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego (art. 1 ust.4 pkt.1 i 2 u.p.z.p.).

Obszar projektu planu położony jest w sąsiedztwie istniejących dróg, a także powiązany jest komunikacyjnie i infrastrukturalnie z przyległymi terenami.

Obszar objęty planem posiada bezpośrednią dostępność do publicznego transportu drogowego poprzez system autobusów, których trasa przebiega wzdłuż dróg publicznych – ul. Stefana Czarnieckiego, ul. Płocka, ul. M. M. Kolbe.

### 3.2. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3 u.p.z.p.).

Wprowadzono zapis wskazujący na potrzebę kształtowania ulic i chodników w sposób zapewniający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo. Plan miejscowy wskazuje tereny dróg publicznych o szerokościach umożliwiającą realizację jezdni, chodnika i ścieżki rowerowej.

### 3.3. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształczonej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (art. 1 ust.4 pkt 4 u.p.z.p.).

Obszar projektu planu położony jest na obszarze o w pełni wykształczonej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

## **4. Zgodność projektu zmiany planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust.1 pkt 2).**

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 „PŁOCKA” 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 (art. 15 ust.3).**

Koszty realizacji przedmiotowego planu, będą wynikały głównie z wydatków na budowę nowoprojektowanych odcinków dróg publicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, z konieczności wykupu gruntu oraz przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości. Mimo konieczności poniesienia nakładów budżetowych, uchwalenie planu spowoduje korzystne dla gminy skutki ekonomiczne w postaci podatków od nieruchomości. Wzrost wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego oraz w wyniku przeprowadzonej procedury scalenia i podziału nieruchomości może być opodatkowany tzw. opłatą adiacencką. Podobnie w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w wyniku realizacji inwestycji komunikacyjno-inżynierskich. Pomimo iż wysokość wydatków z budżetu miasta przekracza wysokość wpływów związanych z realizacją planu, to należy pamiętać, iż wydatki mają w tym przypadku charakter jednostkowy (raz wybudowana infrastruktura wymaga jedynie okresowych konserwacji i remontów) natomiast wpływy z tytułu podatku mają charakter trwały (będą zasilać budżet gminy w sposób ciągły od momentu wystąpienia obowiązku jego płacenia).

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