

Uchwała Nr 666/LXVII/2023

Rady Miasta Ciechanów

z dnia 27 kwietnia 2023 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „BLOKI I” – część B w Ciechanowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 32/V/2015 Rady Miasta Ciechanów z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „BLOKI I” w Ciechanowie, oraz w związku z uchwałą Rady Miasta Ciechanów Nr 126/XIII/2015 z dnia 29 października 2015 r. w sprawie zmiany uchwały nr 32/V/2015 Rady Miasta Ciechanów z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „BLOKI I” w Ciechanowie, stwierdzając że nie narusza on ustaleń „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów” (przyjętego uchwałą Nr 309/XXIV/2016 z dnia 27.10.2016 r.), **Rada Miasta Ciechanów** uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Zakres regulacji planu

- § 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „BLOKI I” – część B w Ciechanowie, obejmujący obszar o powierzchni około 29,5 ha, położony wzdłuż ulicy Reja i dalej ograniczony ulicami: 17 Stycznia, Narutowicza i Sienkiewicza, w dalszej części uchwały zwany planem.
- § 2.** 1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiącej tekst planu oraz w części graficznej, którą stanowi rysunek planu w skali 1:1000, będący załącznikiem Nr I do uchwały.
2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są niebędące ustaleniami planu:
- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik Nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3;
 - 3) dane przestrzenne tworzone dla planu miejscowego, stanowiące załącznik Nr 4.
- § 3.** 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;
 - 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;
 - 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą, wskazaną na rysunku planu, wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do: linii rozgraniczających, granic działki, obiektów terenowych - od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, podjazdów, pochylni dla niepełnosprawnych, okapów, otwartych ganków i zadaszeń, oraz balkonów – o głębokości do 1,5 m;
 - 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego określonego w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 6) **usługach** – należy przez to rozumieć wszelkie czynności uznane za usługi w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług oraz rzemiosło;
 - 7) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego o znaczeniu lokalnym;
 - 8) **budynkach chronionych** – należy przez to rozumieć powiązane przestrzennie budynki, położone na obszarze historycznego zespołu budowlanego, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Nr 1050/2017 z dnia 21.08.2017 r. , wymienione w § 10 pkt 1), budynek ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Ciechanów, o którym mowa w § 10 pkt 3), a także budynki dla których ochronę ustalono w niniejszym planie i oznaczono na rysunku planu;
 - 9) **budynku istniejącym lub zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć budynki lub zabudowę istniejące na obszarze planu w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały nie będące samowolą budowlaną, budynki lub zabudowę będące w trakcie legalnego procesu realizacji oraz projektowane budynki lub zabudowa, dla których istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę;
 - 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz aktów wykonawczych do ustaw;
 - 11) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach, którego połaci dachowe są nachylone do poziomu pod kątem od 40° do 55°.
2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
 - 5) budynki wskazane do ochrony niniejszym planem;
 - 6) istniejące szpalery drzew do zachowania;
 - 7) przeznaczenie terenów, oznaczone odpowiednimi symbolami literowymi lub cyfrowo-literowymi;
 - 8) obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) budynki wpisane do rejestru wojewódzkiego konserwatora zabytków i do gminnej ewidencji zabytków,
 - b) granica obszaru wpisanego do rejestru wojewódzkiego konserwatora zabytków oraz strefy ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej,
 - c) budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.
3. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego w planie nie określa się:
 - 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

1. W granicach obszarów objętych planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:
 - 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 3) **MW-Z** - teren zabudowy zamieszkania zbiorowego;
 - 4) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
 - 5) **U/MW** - tereny usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 6) **UP** - tereny usług publicznych;
 - 7) **UP/MW** – teren usług publicznych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 8) **U** - tereny usług komercyjnych;
 - 9) **UO** - teren usług oświaty;
 - 10) **UZ** - tereny usług zdrowia;
 - 11) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
 - 12) **I-E** - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

- 13) **I-K** - teren infrastruktury technicznej - kanalizacja
 - 14) **KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej;
 - 15) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
 - 16) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego działki, zbiorników retencyjnych na wody deszczowe, studni i hydrantów oraz innych niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jak również dojeżdż i dojazdów, ścieżek rowerowych, miejsc do parkowania, garaży, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmieciarek) oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. Dla kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenów ustala się przeznaczenie terenów i ich zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu, w tym wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry zabudowy.
2. W zakresie zasad lokalizacji zabudowy oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych ustala się:
 - 1) zachowanie obecnego układu urbanistycznego opartego o istniejącą sieć ulic;
 - 2) sytuowanie nowych obiektów budowlanych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 3) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia ustalonego planem dopuszcza się remonty lub przebudowę, w tym termomodernizację, z zachowaniem wskaźników i zasad określonych planem;
 - 4) dla istniejącej zabudowy, usytuowanej niezgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że nie będzie rozbudowywana w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - 5) dopuszcza się sytuowanie budynku na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy tej działki.
3. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:
 - 1) nakaz stosowania elewacji zewnętrznej budynków w naturalnej kolorystyce materiałów wykończeniowych takich jak: ceramika budowlana, drewno, szkło, klinkier, kamień naturalny oraz dla powierzchni malowanych nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji budynków, w tym w odcieniach koloru białego, kremowego, beżu, szarości, zieleni oliwkowej oraz zgaszonej żółci;

- 2) stosowanie pokryć dachowych w odcieniach koloru: grafitu, czerwieni, brązu, czarnego, ceglastego;
- 3) dopuszcza się umieszczanie w połaci dachu instalacji wytwarzających energię z odnawialnego źródła energii w postaci paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 100 kW na wszystkich budynkach z wyjątkiem budynków chronionych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Utrzymanie istniejących szpalerów drzew, wskazanych na rysunku planu, pełniących funkcję dekoracyjną i izolacyjną.
2. Tereny wskazane na rysunku planu jako zieleń urządzona należy zagospodarować zielenią stanowiącą zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki. Dopuszcza się w ich obrębie realizację urządzonych terenów rekreacyjnych, dojść i dojazdów.
3. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na obszarze objętym planem z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego związanych z wykonywaniem zadań własnych samorządu terytorialnego, obiektów infrastruktury technicznej (w tym infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej), dróg oraz zabudowy mieszkaniowej.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:

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

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad w zakresie zapewnienia wymaganych miejsc postojowych związanych z funkcją terenu.

1. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe, w przypadku budynku z jednym lokalem mieszkalnym,
 - b) 3 stanowiska postojowe, w przypadku budynku mieszkalnego z dwoma lokalami mieszkalnymi lub w przypadku budynku mieszkalnego ze zlokalizowanymi usługami;
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w ilości nie mniejszej niż 1,5 stanowiska postojowego na jeden lokal mieszkalny,
 - 3) dla obiektów usług handlu, w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży, z wyłączeniem kiosków kolportażowo-handlowych,
 - 4) dla obiektów usług gastronomii, w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych,
- 5) dla obiektów usług biurowych i administracji, w ilości nie mniejszej niż 3

- miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
- 6) dla obiektów usług zdrowia i opieki społecznej, rzemiosła, turystyki (hotele, pensjonaty, motele i.t.p.), w ilości nie mniejszej niż 3 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 7) dla usług oświaty, w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na każde pomieszczenie do nauki;
2. Do liczby miejsc do parkowania, określonej w ramach poszczególnych terenów, wlicza się miejsca w garażu;
 3. Ustala się konieczność realizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych:
 - 1) dla terenów dróg publicznych - w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych,
 - 2) dla terenów innych niż wymienione w pkt 1 - w ilości co najmniej 1 miejsca na więcej niż 10 miejsc postojowych.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) Na obszarze planu wskazuje się obszar historycznego zespołu budowlanego, powstały w latach 1940-44, wpisany do rejestru zabytków decyzją Nr 1050/2017 z dnia 21.08.2017 r., złożony, w części objętej niniejszym planem, z niżej wymienionych, powiązanych przestrzennie budynków:
 - a) dom ul. Henryka Sienkiewicza 32C, na działce 1460/9,
 - b) dom ul. Henryka Sienkiewicza 32D, na działce 1460/1,
 - c) dom ul. Henryka Sienkiewicza 34/36, na działce 1457,
 - d) dom ul. Henryka Sienkiewicza 38/40, na działce 1455,
 - e) dom ul. Henryka Sienkiewicza 42, na działce 1452,
 - f) dom ul. Henryka Sienkiewicza 44, na działce 1451,
 - g) dom ul. Henryka Sienkiewicza 46, na działce 1407,
 - h) dom ul. Henryka Sienkiewicza 48, na działce 1406,
 - i) dom ul. Henryka Sienkiewicza 50, na działce 1403,
 - j) dom ul. Henryka Sienkiewicza 52, na działce 1402,
 - k) dom ul. Henryka Sienkiewicza 54, na działce 1400,
 - l) dom ul. Henryka Sienkiewicza 56, na działce 1399,
 - m) dom ul. Henryka Sienkiewicza 58, na działce 1398/3,
 - n) dom ul. Henryka Sienkiewicza 60/62, na działce 1398/2,
 - o) dom ul. Henryka Sienkiewicza 64, na działce 1396,
 - p) dom ul. Henryka Sienkiewicza 66, na działce 1395,
 - q) dom ul. Henryka Sienkiewicza 68, na działce 1392,
 - r) dom ul. Henryka Sienkiewicza 70, na działce 1391,
 - s) dom ul. Henryka Sienkiewicza 72, na działce 1389,
 - t) dom ul. Henryka Sienkiewicza 74, na działce 1388,
 - u) dom ul. Henryka Sienkiewicza 78, na działce 1364/5,
 - v) dom ul. Henryka Sienkiewicza 80, na działce 1364/3,

w) dom ul. Henryka Sienkiewicza 88/90/92, na działce 1354/8,
x) dom ul. Gen. Józefa Hallera 1, na działce 1435,
y) dom ul. Gen. Józefa Hallera 3, na działce 1434/1,
z) dom ul. Gen. Józefa Hallera 5, na działce 1432,
aa) dom ul. Gen. Józefa Hallera 7, na działce 1431,
bb) dom ul. Gen. Józefa Hallera 9, na działce 1430,
cc) dom ul. Gen. Józefa Hallera 11, na działce 1429,
dd) dom ul. Gen. Józefa Hallera 13, na działce 1427,
ee) dom ul. Gen. Józefa Hallera 15, na działce 1426,
ff) dom ul. Gen. Józefa Hallera 17, na działce 1424,
gg) dom ul. Gen. Józefa Hallera 19, na działce 1422/1,
hh) dom ul. Gen. Józefa Hallera 21, na działce 1420/1,
ii) dom ul. Gen. Józefa Hallera 23, na działce 1419,
jj) dom ul. 17-go Stycznia 37, na działce 1367,
kk) dom ul. 17-go Stycznia 41, na działce 1366/8,
ll) dom ul. 17-go Stycznia 76, na działce 1354/7,
mm) dom ul. 17-go Stycznia 78, na działce 1354/5,
nn) dom ul. 17-go Stycznia 80, na działce 1354/14,
oo) dom ul. 17-go Stycznia 82, na działce 1354/12,
pp) dom ul. 17-go Stycznia 84, na działce 1354/10,
qq) dom ul. Aleksandra Świętochowskiego 1, na działce 1364/8,
rr) dom ul. Aleksandra Świętochowskiego 2/4/6, na działce 1374/41,
ss) dom ul. Aleksandra Świętochowskiego 3/5, na działce 1364/9,
tt) dom ul. Aleksandra Świętochowskiego 7, na działce 1364/10,
uu) dom ul. Spółdzielcza 1/3/5, na działce 1371/32,
vv) dom pl. Józefa Piłsudskiego 1, na działce 1374/9,
ww) dom pl. Józefa Piłsudskiego 2/3, na działce 1439/26,
xx) dom pl. Józefa Piłsudskiego 4/5, na działce 1439/43,
yy) dom ul. Wyzwolenia 4, na działce 1439/7,
zz) dom ul. Wyzwolenia 7, na działce 1447/2,
aaa) dom ul. Wyzwolenia 8, na działce 1770,
bbb) dom ul. Wyzwolenia 9, na działce 1410/7,
ccc) dom ul. Wyzwolenia 10, na działce 1374/40,
ddd) dom ul. Wyzwolenia 11, na działce 1410/5,
eee) dom ul. Wyzwolenia 13, na działce 1410/3,
fff) dom ul. Wyzwolenia 15, na działce 1387/2,
ggg) dom ul. Wyzwolenia 17, na działce 1387/9,
hhh) dom ul. Wyzwolenia 21, na działce 1771,
iii) dom ul. Wyzwolenia 14/Stefana Okrzei 11, na działce 1376,
jjj) dom ul. Wyzwolenia 16/Stefana Okrzei 13, na działce 1374/52,
kkk) dom ul. Wyzwolenia 18/Stefana Okrzei 15, na działce 1374/32,

- lll) dom ul. Gabriela Narutowicza 4, na działce 1438,
mmm) dom ul. Gabriela Narutowicza 6-12, na działce 1439/5,
nnn) dom ul. Stefana Okrzei 1, na działce 1439/17,
ooo) dom ul. Stefana Okrzei 3, na działce 1439/24,
ppp) dom ul. Stefana Okrzei 5, na działce 1439/47,
qqq) dom ul. Stefana Okrzei 7, na działce 1374/38,
rrr) dom ul. Stefana Okrzei 12, na działce 1371/33,
sss) dom ul. Stefana Okrzei 16, na działce 1371/10,
ttt) dom ul. Stefana Okrzei 18, na działce 1371/31,
uuu) dom ul. Stefana Okrzei 20, na działce 1371/29,
vvv) dom ul. Stefana Okrzei 22, na działce 1371/27,
- 2) Obszar historycznego zespołu budowlanego, o którym mowa w pkt. 1 obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej,
- 3) Na obszarze planu wskazuje się obiekt zabytkowy ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Ciechanów - dom drewniany położony przy ul. Henryka Sienkiewicza 94 (karta 236 GEZ),
- 4) W odniesieniu do obszaru z budynkami, strefy i obiektu, o których mowa w pkt. 1, 2 i 3 ustala się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

- § 11.** 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się, iż obszar przestrzeni publicznej obejmuje tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP i 8ZP.
2. W obszarze przestrzeni publicznej ustala się:
- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów, o których mowa w §25,
 - 2) obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym.

§12. Ustalenia dotyczące zasad rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. W zakresie **uzbrojenia obszaru** objętego planem 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, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - 3) budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu, z możliwością jego modernizacji, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;
2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
- 1) obowiązek zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zasilanej z ujęcia zlokalizowanego poza obszarem planu;
 - 2) minimalna średnica nowobudowanych sieci zbiorczych – 110 mm;

- 3) obowiązek uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w szczególności rozmieszczenie hydrantów nadziemnych i podziemnych zapewniających możliwość czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie **odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych** ustala się:
 - 1) nakaz odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych gminną siecią kanalizacyjną, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni poza obszarem planu;
 - 2) minimalna średnica nowowybudowanej sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej – 63 mm;
 - 3) minimalna średnica nowowybudowanej sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej – 200 mm;
4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
 - 1) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na własny grunt nieutwardzony, do zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych lub innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania;
 - 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg do kanalizacji deszczowej lub poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne na własny grunt nieutwardzony, do zbiorników retencyjnych, dołów chłonnych lub innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania.
5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących oraz rozbudowywanych sieci elektroenergetycznych rozdzielczych średniego i niskiego napięcia;
 - 2) przy rozbudowie, budowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakaz stosowania linii kablowych podziemnych;
 - 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń kogeneracyjnych lub indywidualnych odnawialnych źródeł energii (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych).
6. W zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych z miejskiej sieci ciepłowniczej oraz z innych niskoemisyjnych systemów grzewczych i lokalnych źródeł ciepła, poprzez zasilanie: paliwem gazowym, energią elektryczną, w tym produkowaną w kogeneracji lub z wykorzystaniem energii odnawialnej, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, geotermalną, aerotermalną lub paliwami ekologicznymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności z zakresu ochrony środowiska;
 - 2) instalacje i paliwa, o których mowa w pkt. 1 muszą spełniać wymogi przepisów odrębnych, zwłaszcza odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
 - 3) zakaz stosowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru.
7. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny poprzez rozbudowę istniejącej sieci gazowej, przy czym typowa średnica gazociągu średniego ciśnienia ma wynosić min. Ø25.

8. W zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się:
- 1) nakaz realizacji sieci telekomunikacyjnej jako podziemnej;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z wyłączeniem wolnostojących masztów telefonii komórkowych.
9. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się:
- 1) wyposażenie każdej działki budowlanej w urządzenia do selektywnej zbiórki odpadów stałych powstających na terenie nieruchomości, do czasu ich wywozu do instalacji komunalnych;
 - 2) dopuszczenie realizacji zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych.
- §13.** W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z wyjątkiem:
- 1) wykorzystywania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
 - 2) zagospodarowania związanego z realizacją inwestycji budowlanej w trakcie budowy.

- §14.** Przeznaczenie terenów ustalone w niniejszym planie jest zbieżne z przeznaczeniem wynikającym z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy „BLOKI” zatwierdzonym uchwałą Nr 103/X/99 Rady Miejskiej Ciechanowa z dnia 30.11.1999 r, w związku z czym ustala się **wysokość stawki procentowej** służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości **0%**.

Rozdział 3 **Przepisy szczegółowe dla terenów**

- § 15.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN**, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w szczególności:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub bliźniacze,
 - b) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: miejsca do parkowania, dojazdy, dojścia, mała architektura, zieleń urządzona oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - c) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w ilości jednego budynku gospodarczego, jednego budynku garażowego lub jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;
 - 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,

- b) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,
- 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 0,3;
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 400 m²,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,
 - d) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - e) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny,
 - f) maksymalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlu detalicznego: 80 m²
 - g) geometria dachów – dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu połaci pod kątem od 30° do 45°;
 - h) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
 - i) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z §9 uchwały,
 - j) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 6) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 7) obsługę komunikacyjną dla terenu:
 - a) 1MN poprzez zjazdy z terenów przylegających dróg publicznych, t.j. ul. Henryka Sienkiewicza, położonej poza obszarem niniejszego planu oraz ul. Mikołaja Reja (1KDL).
 - b) 2MN poprzez zjazdy z terenów przylegającej drogi publicznej, t.j. ul. Mikołaja Reja (1KDL).

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w szczególności:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne i zabudowa ściśle z nimi związana,
 - b) usługi zlokalizowane w parterach budynków mieszkalnych z maksymalną powierzchnią sprzedaży dla obiektów handlu detalicznego: 50 m²,
 - c) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: miejsca do parkowania, dojazdy, dojścia, mała architektura, zieleń urządzona oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - c) zakazuje się lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego tereny należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego 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) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla terenów 14MW, 15MW, 16MW i 17MW: 1,0,
 - dla pozostałych terenów: 0,75,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,15,
 - d) co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny,
 - e) w zakresie geometrii dachów - dachy strome czterospadowe, przy czym:
 - ustala się zachowanie istniejącej geometrii dachów budynków chronionych,
 - dla pozostałych budynków, dopuszcza się utrzymanie istniejącej geometrii dachów jedynie przy odbudowie i przebudowie istniejących obiektów budowlanych; w przypadku nadbudowy, rozbudowy oraz zmiany geometrii dachu, nakaz stosowania dachów stromych, czterospadowych,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla terenów 1MW i 2MW: 12 m,
 - dla terenów 3MW i 4MW: 17 m,
 - dla pozostałych terenów: 14 m,
 - ustala się zachowanie istniejącej wysokości budynków chronionych,
 - ustala się zakaz nadbudowy istniejącej zabudowy o funkcji innej niż zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z §9 uchwały,
 - h) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 6) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 7) obsługę komunikacyjną dla terenu:
- a) 1MW z terenu przylegającej drogi publicznej, t.j. ul. 17-go Stycznia (KDG),
 - b) 2MW z terenów przylegających dróg publicznych, t.j. ul. Poli Gojawczyńskiej (2KDL), oraz ul. Juliana Tuwima (KDD),
 - c) 3MW z terenu przylegającej drogi publicznej, t.j. ul. Juliana Tuwima (KDD),
 - d) 4MW z terenów przylegających dróg publicznych, t.j. ul. 17-go Stycznia (KDG), ul. Aleksandra Świętochowskiego (4KDL), oraz ul. Henryka Sienkiewicza położonej poza obszarem niniejszego planu,
 - e) 5MW z terenów przylegających dróg publicznych, t.j. ul. 17-go Stycznia (KDG), ul. Spółdzielczej (8KDL), ul. Stefana Okrzei (5KDL) oraz ul. Aleksandra Świętochowskiego (4KDL),
 - f) 6MW z terenów przylegającej drogi publicznej, t.j. ul. Aleksandra Świętochowskiego (4KDL) i ul. Wyzwolenia (6KDL),
 - g) 7MW, 8MW, 9MW i 10MW z terenów przylegających dróg publicznych, t.j. ul. Stefana Okrzei (5KDL) i ul. Wyzwolenia (6KDL),
 - h) 11MW z terenów przylegających dróg publicznych, t.j. ul. Wyzwolenia (6KDL), ul. Henryka Sienkiewicza położonej poza obszarem niniejszego planu oraz ul. Aleksandra Świętochowskiego (4KDL),
 - i) 12MW z terenów przylegających dróg publicznych, t.j. ul. Wyzwolenia (6KDL), ul. Spółdzielczej (9KDL) oraz ul. Henryka Sienkiewicza położonej poza obszarem niniejszego planu,
 - j) 13MW z terenów przylegających dróg publicznych, t.j. ul. 17-go Stycznia (KDG), oraz ul. Gen. Józefa Hallera (10KDL),
 - k) 14MW z terenu przylegającej drogi publicznej, t.j. ul. Gen. Józefa Hallera (10KDL),
 - l) 15MW z terenu przylegających dróg publicznych, t.j. ul. Stefana Okrzei (5KDL) i ul. Spółdzielczej (9KDL),
 - m) 16MW z terenu przylegających dróg publicznych, t.j. ul. Wyzwolenia (7KDL) i ul. Spółdzielczej (9KDL),
 - n) 17MW z terenów przylegających dróg publicznych, t.j. ul. Stefana Okrzei (5KDL), ul. Wyzwolenia (7KDL) oraz ul. Gabriela Narutowicza położonej poza obszarem niniejszego planu,

- o) 18MW z terenów przylegających dróg publicznych, t.j. ul. Wyzwolenia (7KDL), ul. Henryka Sienkiewicza położonej poza obszarem niniejszego planu oraz ul. Spółdzielczej (9KDL).

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW-Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa zamieszkania zbiorowego, w szczególności:
 - a) budynek internatu i dom studencki z możliwością lokalizowania usług z nim związanych, t.j.: kultury, gastronomii, handlu, i.t.p.,
 - b) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: miejsca do parkowania, dojazdy, dojścia, mała architektura, zieleń urządzona oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - b) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu teren należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, 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) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,5,
 - d) co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny,
 - e) maksymalna powierzchnia sprzedaży dla obiektów handlu detalicznego: 50 m²
 - f) w zakresie geometrii dachów: dachy strome czterospadowe, przy czym ustala się zachowanie geometrii dachów budynków istniejących,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy - 14 m, przy czym ustala się zachowanie wysokości budynków istniejących,
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z §9 uchwały,
 - i) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

- 5) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 6) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 7) obsługę komunikacyjną z terenu przylegającej drogi publicznej, t.j. ul. Gabriela Narutowicza położonej poza obszarem niniejszego planu.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U** i **6MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa, w szczególności:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne z możliwością lokalizowania usług w parterze budynków, stanowiących do 50% ich powierzchni użytkowej,
 - b) usługi komercyjne w tym obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100 m²,
 - c) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: miejsca do parkowania, dojazdy, dojścia, mała architektura, zieleń urządzona oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów, położonych poza nieprzekraczalną linią zabudowy, bez możliwości ich nadbudowy i rozbudowy;
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w ilości jednego budynku gospodarczego, jednego budynku garażowego lub jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu tereny należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej 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:
 - dla terenów 1MN/U, 4MN/U i 6MN/U: 0,3,

- dla terenów 2MN/U i 3MN/U: 0,35,
 - dla terenu 5MN/U: 0,4,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla terenu 1MN/U i 4MN/U: 0,9,
 - dla terenów 2MN/U i 3MN/U: 0,7,
 - dla terenu 5MN/U: 1,0,
 - dla terenu 6MN/U: 0,6,
 - c) minimalna intensywność zabudowy:
 - dla terenu 1MN/U i 4MN/U: 0,3,
 - dla terenów 2MN/U, 3MN/U i 5MN/U: 0,4,
 - dla terenu 6MN/U: 0,2,
 - d) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny,
 - e) w zakresie geometrii dachów - dachy strome czterospadowe, przy czym:
 - ustala się zachowanie istniejącej geometrii dachów budynków chronionych,
 - dla terenu 1MN/U i 5MN/U dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu połaci pod kątem od 25° do 35°,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla terenu 1MN/U i 5MN/U: 12,5 m,
 - dla pozostałych terenów ustala się zachowanie wysokości budynków istniejących,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z §9 uchwały,
 - h) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) zakaz rozbudowy i przebudowy budynków na terenach 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U i 6MN/U,
- 5)nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 6)nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 7)obsługę komunikacyjną dla terenu:
- a) 1MN/U z terenów przylegających dróg publicznych, t.j. ul. 17-go Stycznia (KDG) oraz ul. Letniej (3KDL),
 - b) 2MN/U z terenu przylegającej drogi publicznej, t.j. ul. Stefana Okrzei (5KDL),
 - c) 3MN/U z terenu przylegającej drogi publicznej, t.j. ul. Wyzwolenia (6KDL),
 - d) 4MN/U z terenu przylegającej drogi publicznej, t.j. ul. Henryka Sienkiewicza położonej poza obszarem niniejszego planu,
 - e) 5MN/U z terenów przylegających dróg publicznych, t.j. ul. 17-go Stycznia (KDG) oraz ul. Gen. Józefa Hallera (10KDL),
 - f) 6MN/U z terenów przylegających dróg publicznych, t.j. ul. Stefana Okrzei (5KDL) oraz ul. Gabriela Narutowicza, położonej poza obszarem niniejszego planu.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/MW**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna, w szczególności:
 - a) usługi hotelowe,
 - b) usługi gastronomii i obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100 m²,
 - c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - d) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: miejsca do parkowania, dojazdy, dojścia, mała architektura, zieleń urządzona oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - c) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu tereny należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej 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: 0,4,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,8,
 - d) co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny,
 - e) w zakresie geometrii dachów: ustala się zachowanie geometrii dachu budynków istniejących;
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 14m, przy czym ustala się zachowanie wysokości budynków istniejących,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z §9 uchwały,
 - h) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) zakaz nadbudowy, rozbudowy i przebudowy istniejącego budynku;

- 5)nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 6)nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 7)obsługę komunikacyjną z terenu przylegającej drogi publicznej, t.j. ul. Henryka Sienkiewicza położonej poza obszarem niniejszego planu.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UP, 2UP, 3UP, 4UP, 5UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi publiczne, w szczególności:
 - a) zabudowa usługowa w zakresie usług publicznych i ściśle z nią związana,
 - b) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: miejsca do parkowania, dojazdy, dojścia, mała architektura, zieleń urządzona oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - c) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu tereny należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej 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:
 - dla terenu 1UP: 0,4,
 - dla terenów 2UP i 5UP: 0,20,
 - dla terenu 3UP: 0,35,
 - dla terenu 4UP: 0,30,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla terenu 1UP: 1,2,
 - dla terenów 2UP i 5UP: 0,60,
 - dla terenu 3UP: 1,05,
 - dla terenu 4UP: 1,50,
 - c) minimalna intensywność zabudowy:

- dla terenu 1UP: 0,5,
 - dla terenów 2UP i 5UP: 0,3,
 - dla terenu 3UP: 0,7,
 - dla terenu 4UP: 1,20,
- d) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny,
- e) w zakresie geometrii dachów – dachy strome czterospadowe, przy czym:
- ustala się zachowanie istniejącej geometrii dachów budynków chronionych,
 - ustala się utrzymanie istniejącej geometrii dachów budynków na terenie 1UP,
 - dla pozostałych budynków, dopuszcza się utrzymanie istniejącej geometrii dachów jedynie przy odbudowie i przebudowie istniejących obiektów budowlanych; w przypadku nadbudowy, rozbudowy oraz zmiany geometrii dachu, nakaz stosowania dachów stromych, czterospadowych,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
- 7 m dla terenu 1UP
 - zachowanie wysokości istniejących budynków na pozostałych terenach;
- g) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z §9 uchwały,
- h) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.
- i) na terenach oznaczonych symbolami 3UP, 4UP zakaz przebudowy i rozbudowy istniejących budynków;
- 5)nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 6)nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 7)obsługę komunikacyjną dla terenu:
- a) 1UP z terenu przylegającej drogi publicznej, t.j. ul. 17-go Stycznia (KDG),
 - b) 2UP z terenu przylegającej drogi publicznej, t.j. ul. Aleksandra Świętochowskiego (4KDL),
 - c) 3UP z terenu przylegającej drogi publicznej, t.j. ul. Stefana Okrzei (5KDL),
 - d) 4UP z terenów przylegających dróg publicznych, t.j. ul. Stefana Okrzei (5KDL) oraz ul. Wyzwolenia (6KDL),
 - e) 5UP z terenu przylegającej drogi publicznej, t.j. ul. Gabriela Narutowicza położonej poza obszarem niniejszego planu.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP/MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi publiczne i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w szczególności:
 - a) zabudowa usługowa w zakresie usług publicznych i ściśle z nią związana,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i ściśle z nią związana,

- c) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: miejsca do parkowania, dojazdy, dojścia, mała architektura, zieleń urządzona oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - c) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu tereny należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej 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) maksymalna intensywność zabudowy - 1,05,
 - c) minimalna intensywność zabudowy - 0,7,
 - d) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny,
 - e) w zakresie geometrii dachów – dachy strome czterospadowe, przy czym ustala się zachowanie istniejącej geometrii dachu budynku chronionego,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy - zachowanie wysokości istniejącego budynku;
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z §9 uchwały,
 - h) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.
- a) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- b) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- c) obsługę komunikacyjną dla terenu z terenów przylegających dróg publicznych, t.j. ul. Stefana Okrzei (5KDL) oraz ul. Wyzwolenia (6KDL).

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U, 14U, 15U, 16U, 17U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi, w szczególności:

- a) usługi komercyjne, w tym obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - b) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: miejsca do parkowania, dojazdy, dojścia, mała architektura, zieleń urządzona oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - c) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 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) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - dla terenów 4U, 7U, 8U, 16U: 0,3,
 - dla terenów 1U, 2U, 3U, 5U, 6U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U, 14U, 15U, 17U: 0,4,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy:
 - dla terenu 1U, 2U, 13U, 14U, : 0,4,
 - dla terenów 4U, 7U, 8U, 16U: 0,6,
 - dla terenów 3U, 5U, 6U, 9U, 10U, 11U, 12U, 15U, 17U: 0,8,
 - c) minimalna intensywność zabudowy: 0,2.
 - d) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny,
 - e) w zakresie geometrii dachów dopuszcza się utrzymanie istniejącej geometrii dachów jedynie przy odbudowie i przebudowie istniejących obiektów budowlanych; w przypadku rozbudowy oraz zmiany geometrii dachu, nakaz stosowania dachów stromych, czterospadowych;
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: zachowanie istniejącej wysokości budynków,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z §9 uchwały,
 - h) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;

6) obsługę komunikacyjną dla terenu:

- a) 1U z terenu przylegającej drogi publicznej, t.j. ul. Juliana Tuwima (KDD),
- b) 2U i 3U z terenu przylegającej drogi publicznej, t.j. ul. Aleksandra Świętochowskiego (4KDL),
- c) 4U i 7U z terenu przylegającej drogi publicznej, t.j. ul. Wyzwolenia (6KDL),
- d) 5U z terenu przylegającej drogi publicznej, t.j. ul. Spółdzielczej (8KDL),
- e) 6U, 8U, 10U, 11U, 12U z terenu przylegającej drogi publicznej, t.j. ul. Stefana Okrzei (5KDL),
- f) 13U z terenu przylegającej drogi publicznej, t.j. ul. Gen. Józefa Hallera (10KDL),
- g) 9U i 16U z terenu przylegającej drogi publicznej, t.j. ul. Wyzwolenia (7KDL),
- h) 14U i 15U z terenu przylegającej drogi publicznej, t.j. ul. Gabriela Narutowicza położonej poza obszarem niniejszego planu,
- i) 17U z terenu przylegającej drogi publicznej, t.j. ul. Henryka Sienkiewicza położonej poza obszarem niniejszego planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu – usługi oświaty, w szczególności:
 - a) zabudowa usługowa w zakresie usług oświaty i ściśle z nią związana, w tym obiekty o funkcji administracyjnej, stołówka, i.t.p.
 - b) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: place i urządzenia sportowe, miejsca do parkowania, dojazdy, dojścia, mała architektura, zieleni urządzone oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - b) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu teren 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) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,15,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,

- c) minimalna intensywność zabudowy: 0,3,
 - d) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny,
 - e) w zakresie geometrii dachów: dachy strome czterospadowe, przy czym dla budynków istniejących ustala się zachowanie istniejącej geometrii dachów,
 - f) w zakresie wysokości zabudowy: 14m, przy czym ustala się zachowanie wysokości budynków istniejących,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z §9 uchwały,
 - h) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
 - 6) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
 - 7) obsługę komunikacyjną z terenu przylegającej drogi publicznej, t.j. ul. Stefana Okrzei (5KDL).

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UZ, 2UZ, 3UZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – usługi zdrowia, w szczególności:
 - a) zabudowa usługowa w zakresie usług zdrowia i ściśle z nią związana, w tym obiekty o funkcji administracyjno-biurowej, i.t.p.
 - b) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: place, miejsca do parkowania, dojazdy, dojścia, mała architektura, zieleń urządzona oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - b) zakaz lokalizowania wolnostojących budynków gospodarczych i garaży;
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, teren należy traktować jako tereny szpitali w miastach, 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:
 - dla terenu 1UZ: 0,3,

- dla terenu 2UZ i 3UZ: 0,4,
- b) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;
- c) minimalna intensywność zabudowy: 0,5,
- d) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny,
- e) w zakresie geometrii dachów ustala się dachy strome czterospadowe, przy czym dla terenu 1UZ, w przypadku rozbudowy, dopuszcza się utrzymanie istniejącego dachu płaskiego,
- f) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
- g) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z §9 uchwały,
- h) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 6) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 7) obsługę komunikacyjną dla terenu:
 - a) 1UZ z terenu przylegających dróg publicznych, t.j. ul. Stefana Okrzei (5KDL) oraz ul. Spółdzielczej (8KDL),
 - b) 2UZ z terenu przylegających dróg publicznych, t.j. ul. Wyzwolenia (7KDL) oraz ul. Gabriela Narutowicza położonej poza obszarem niniejszego planu,
 - c) 3UZ z terenu przylegającej drogi publicznej ul. Spółdzielczej (9KDL).

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP i 8ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej, w szczególności:
 - a) ogólnodostępna zieleń urządzona, w postaci nasadzeń zieleni niskiej i wysokiej,
 - b) utrzymanie istniejących zadrzewień,
 - c) dopuszcza się:
 - możliwość lokalizowania elementów małej architektury,
 - możliwość lokalizacji ciągów pieszych i rowerowych,
 - sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dla terenu 7ZP: możliwość przebudowy, remontów i odbudowy istniejących kiosków kolportażowo-handlowych;
 - d) zakaz lokalizacji:
 - budynków,
 - stanowisk postojowych na terenach 2ZP, 3ZP, 4ZP, 6ZP, 7ZP i 8ZP,
 - wolnostojących stacji transformatorowych;
 - e) w zakresie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenów 1ZP, 5ZP i 7ZP co najmniej 65% powierzchni terenu musi stanowić teren biologicznie czynny,

- dla terenów 6ZP i 8ZP co najmniej 50% powierzchni terenu musi stanowić teren biologicznie czynny,
- dla terenów 2ZP, 3ZP i 4ZP co najmniej 40% powierzchni terenu musi stanowić teren biologicznie czynny.

f) obsługę komunikacyjną dla terenu:

- 1ZP z terenu przylegającej drogi publicznej, t.j. ul. Aleksandra Świętochowskiego (4KDL),
- 2ZP z terenu przylegającej drogi publicznej, t.j. ul. Stefana Okrzei (5KDL),
- 3ZP z terenów przylegających dróg publicznych, t.j. ul. Stefana Okrzei (5KDL) i ul. Wyzwolenia (6KDL),
- 4ZP z terenu przylegającej drogi publicznej, t.j. ul. Wyzwolenia (6KDL),
- 5ZP z terenów przylegających dróg publicznych, t.j. ul. Wyzwolenia (6KDL) i ul. Henryka Sienkiewicza położonej poza obszarem niniejszego planu,
- 6ZP z terenów przylegających dróg publicznych, t.j. ul. Stefana Okrzei (5KDL), ul. Wyzwolenia (6KDL) i ul. Spółdzielczej (9KDL),
- 7ZP z terenów przylegających dróg publicznych, t.j. ul. 17-go Stycznia (KDG), ul. Spółdzielczej (8KDL) oraz ul. Gen. Józefa Hallera (10KDL),
- 8ZP z terenu przylegającej drogi publicznej, t.j. ul. Spółdzielczej (9KDL).

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1I-E** i **2I-E** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, w szczególności:
 - a) funkcjonująca stacja transformatorowa SN/nn,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z funkcją terenu,
 - d) w zakresie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenu 1I-E co najmniej 20% powierzchni terenu musi stanowić teren biologicznie czynny,
 - dla terenu 2I-E co najmniej 50% powierzchni terenu musi stanowić teren biologicznie czynny,
- 2) obsługa komunikacyjna dla terenu:
 - a) 1I-E z terenu przylegającej drogi publicznej t.j ul. Mikołaja Reja (1KDL),
 - b) 2I-E, pośrednio z terenu drogi publicznej t.j. ul. Stefana Okrzei (5KDL) przez teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 17MW.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **I-K** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja, w szczególności:
 - a) funkcjonująca przepompownia ścieków,

- b) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z funkcją terenu,
 - d) co najmniej 20% powierzchni terenu musi stanowić teren biologicznie czynny;
- 2) obsługa komunikacyjna z terenu przylegającej drogi publicznej t.j. ul. Poli Gojawiczyńskiej (2KDL).

Rozdział 4

Przepisy szczegółowe dla terenów układu komunikacyjnego

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

- 1) klasę drogi - główna;
- 2) utrzymanie istniejącej drogi publicznej klasy głównej o przekroju jednojezdniowym - ul. 17 Stycznia;
- 3) lokalizację elementów pasa drogowego oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 4) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) klasę drogi – lokalna;
- 2) utrzymanie istniejącej drogi publicznej klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym - ul. Mikołaja Reja;
- 3) lokalizację elementów pasa drogowego oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 4) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) klasę drogi – lokalna;
- 2) utrzymanie istniejącej drogi publicznej klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym - ul. Poli Gojawiczyńskiej;
- 3) lokalizację elementów pasa drogowego oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 4) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) klasę drogi – lokalna;
- 2) utrzymanie istniejącej drogi publicznej klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym - ul. Letnia;
- 3) lokalizację elementów pasa drogowego oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 4) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) klasę drogi – lokalna;
- 2) utrzymanie istniejącej drogi publicznej klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym - ul. Aleksandra Świętochowskiego;
- 3) lokalizację elementów pasa drogowego oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 4) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **5KDL**, ustala się:

- 1) klasę drogi – lokalna;
- 2) utrzymanie istniejącej drogi publicznej klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym - ul. Stefana Okrzei;
- 3) lokalizację elementów pasa drogowego oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 4) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **6KDL**, ustala się:

- 1) klasę drogi – lokalna;
- 2) utrzymanie istniejącej drogi publicznej klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym - ul. Wyzwolenia;
- 3) lokalizację elementów pasa drogowego oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 4) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) utrzymanie istniejącego chodnika, po obu stronach jezdni.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **7KDL**, ustala się:

- 1) klasę drogi – lokalna;
- 2) utrzymanie istniejącej drogi publicznej klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym - ul. Wyzwolenia;
- 3) lokalizację elementów pasa drogowego oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 4) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **8KDL**, ustala się:

- 1) klasę drogi – lokalna;
- 2) utrzymanie istniejącej drogi publicznej klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym - ul. Spółdzielcza;
- 3) lokalizację elementów pasa drogowego oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 4) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **9KDL**, ustala się:

- 1) klasę drogi – lokalna;
- 2) utrzymanie istniejącej drogi publicznej klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym – ul. Spółdzielcza;

- 3) lokalizację elementów pasa drogowego oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **10KDL**, ustala się:

- 1) klasę drogi – lokalna;
- 2) utrzymanie istniejącej drogi publicznej klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym - ul. Gen. Józefa Hallera;
- 3) lokalizację elementów pasa drogowego oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 4) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) klasę drogi dojazdowa;
- 2) utrzymanie istniejącej drogi publicznej klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym -ul. Juliana Tuwima;
- 3) lokalizację elementów pasa drogowego oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 4) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 5 Ustalenia końcowe

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.

§ 41. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący

Rady Miasta Ciechanów

/-/Krzysztof Leszczyński

**Uzasadnienie do uchwały Nr 666/LXVII/2023 Rady Miasta Ciechanów
z dnia 27 kwietnia 2023r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego „BLOKI I” – część B w Ciechanowie**
wynikające z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „BLOKI I” – część B w Ciechanowie został sporządzony na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą Nr 32/V/2015 Rady Miasta Ciechanów z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „BLOKI I” w Ciechanowie, oraz w związku z uchwałą Rady Miasta Ciechanów Nr 126/XIII/2015 z dnia 29 października 2015 r. w sprawie zmiany uchwały nr 32/V/2015 Rady Miasta Ciechanów z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „BLOKI I” w Ciechanowie.

Planem objęto obszar o powierzchni około 29,5 ha, położony wzdłuż ulicy Reja i dalej ograniczony ulicami: 17 Stycznia, Narutowicza i Sienkiewicza. Blisko 85% powierzchni obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru historycznego zespołu budowlanego, powstałego w latach 1940-44, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Nr 1050/2017 z dnia 21.08.2017 r., złożony, w części objętej planem, z 74 powiązanych przestrzennie budynków.

Cały obszar planu jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną. Na obszarze planu przeważa zabudowa wielorodzinna. W północno-zachodniej części zlokalizowana jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ponadto w granicach planu występuje funkcja usługowa, usług publicznych oraz zieleni urządzonej.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zasady jego sporządzania oraz procedurę formalno–prawną określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także powiązane z nimi przepisy 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 oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego¹. Wraz z projektem uchwały opracowano

¹ Akt uznany za uchylony, jednakże zgodnie z § 12 ust. 1 nowego aktu, tj. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404): „Do projektów planów miejscowych sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia lub zmiany planu miejscowego podjętej przed dniem 24 grudnia 2021 r. stosuje się przepisy dotychczasowe”.

dwie prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu.

CZĘŚĆ A

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

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

Obszar planu w całości objęty jest ustaleniami zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego dzielnicy „Bloki” w Ciechanowie – zatwierdzonej uchwałą nr 103/X/99 z dnia 30 listopada 1999 r.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów” została przyjęta uchwałą Nr 309/XXIV/2016 Rady Miasta Ciechanów z dnia 27 października 2016 r. Plan miejscowy nie narusza ustaleń w/w zmiany studium w myśl, której cały obszar planu miejscowego znajduje się w jednostce planistycznej B. Zachodnia część planu miejscowego znajduje się w obrębie terenu przeznaczonego w Studium pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną B.18.MN. Pozostałe tereny są w granicach obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej B.19.MW, B.36.MW, B.38.MW

W ramach wskazania kierunków kształtowania polityki przestrzennej, zawarte zostały ogólne zapisy dotyczące przedmiotowego terenu. Według ww. dokumentu, nie został on wprost wskazany do objęcia opracowaniem zmiany (bądź nowego) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Opracowanie ww. planu miejscowego ma na celu ujednoczenie standardów zagospodarowania terenu zgodnie z wytycznymi Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Projekt planu zakłada realizację ww. zamierzeń poprzez wskazanie spójnych zasad zagospodarowania i ustalenia linii zabudowy, odpowiednich parametrów dla zabudowy (w szczególności wysokości i intensywności zabudowy, a także zasad kształtowania pokrycia dachów, kolorystyki i materiałów elewacji oraz udział powierzchni biologicznie czynnej). Wprowadzono także zasady i warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych, a także zasady kształtowania krajobrazu i terenów publicznie dostępnych.

2. Wymagania ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Teren objęty sporządzeniem planu miejscowego położony jest poza obszarami objętymi prawną ochroną przyrody. Także w granicach tego planu miejscowego nie ma obiektów przyrodniczych chronionych prawem. Na wschód, w odległości około 390 m, w dolinie rzeki Łydyni znajduje się zespół przyrodniczo-krajobrazowy Dolina Rzeki Łydyni.

Pozostałe przyrodnicze obszary i obiekty prawnie chronione zlokalizowane są w znacznej odległości od planu miejscowego. Najbliżej znajdują się:

- pomnik przyrody kasztanowiec zwyczajny *Aesculus hippocastanum*,
- użytek ekologiczny Bagry,
- Nadwkrzański Obszar Chronionego Krajobrazu,
- Obszar Natura 2000 Dolina Wkry i Mławki PLB140008,
- Obszar Natura 2000 Olszyny Rumockie PLH140010.

W granicach opracowania znajdują się obiekty wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków.

W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, uciążliwościami hałasowymi i innymi, odwołano się do obowiązujących przepisów prawa.

3. Walory ekonomiczne przestrzeni

Walory ekonomiczne przestrzeni koncentrują się głównie na utrzymaniu istniejącego stanu zagospodarowania, wskazanie zasad realizacji zabudowy przy jednoczesnym respektowaniu zasad ochrony zabytków.

4. Prawo własności

Na obszarze objętym planem większość terenu stanowi mienie komunalne – głównie własność gminy (również oddane w użytkowanie wieczyste). Pozostałe grunty stanowią własność Skarbu Państwa, powiatu, województwa lub osób prywatnych. Plan sankcjonuje ustalenia dotychczasowego miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego oraz uwzględnia aktualny sposób zagospodarowania nieruchomości.

5. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym planem brak jest terenów zamkniętych. Projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

6. Potrzeby interesu publicznego

Na obszarze objętym planem wyznaczono tereny na cele dróg publicznych oraz zielni publicznej. Ponadto wskazano obszary do lokalizacji usług publicznych, usług oświaty i usług zdrowia.

7. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej oraz zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

W planie zapewniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustalono zaopatrzenie całego obszaru planu z miejskiej sieci wodociągowej, dopuszczając jej przebudowę i modernizację. Istniejąca i docelowo rozbudowana w przyszłości sieć wodociągowa zapewni odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia użytkowników w wodę użytkową.

8. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Przebieg procedury sporządzania planu określa ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ustawa z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Realizowanie tej procedury rozpoczęto od publikacji ogłoszeń i zawiadomień w prasie, na tablicach ogłoszeń, na stronie internetowej urzędu oraz w Biuletynie

Informacji Publicznej Miasta Ciechanów, informując o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i zbieraniu wniosków. Kolejnym krokiem, zapewniającym udział w pracach nad projektem planu, było wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej, w tym także etap zbierania ew. uwag do przedmiotowego planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W dalszej kolejności Prezydent rozpatrzył uwagę złożoną podczas wyłożenia do publicznego wglądu. Ponadto osoby zainteresowane udziałem w pracach nad projektem planu mogły uczestniczyć w pracach Komisji Radnych, a także w Sesji Rady Miasta, na której został przedłożony projekt uchwały w sprawie planu miejscowego.

9. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Jawność i przejrzystość procedury zostaje zachowana poprzez kolejność przeprowadzenia wymaganych ustawą etapów procedury oraz poprzez publikowanie na stronach internetowych miasta ogłoszeń i zawiadomień, a także materiałów ustawowo wymaganych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, w tym części tekstowej i graficznej projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Mieszkańcy mają także dostęp do innych opracowań, związanych z prowadzoną procedurą, w tym także do prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

10. Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ zważył 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

Przy ustalaniu przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny z pełnym poszanowaniem interesu prywatnego, co w wielu aspektach zostało już opisane wyżej. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu została złożona tylko jedna uwaga, której uwzględnienie nie było możliwe ze względu na wymagania ochrony konserwatorskiej. Przy ustalaniu zasad zagospodarowania terenów objętych planem kierowano się głównie interesem publicznym oraz zasadami ochrony wskazanymi przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.

11. Sytuowanie nowej zabudowy, poprzez uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni

Plan w niewielkim zakresie dopuszcza lokalizowanie nowej zabudowy. Główne ustalenia planu dotyczą zasad zagospodarowania istniejącej zabudowy, w tym zabudowy objętej ochroną konserwatorską. Plan dopuszcza niewielką rozbudowę istniejących zabudowań przy uwzględnieniu zasad ochrony określonych przez konserwatora zabytków.

CZĘŚĆ B

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z UCHWAŁĄ RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 USTAWY, ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Ciechanów w latach 2016 – 2020 została wykonana przez Wydział Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Ciechanowa i zatwierdzona przez Radę Miasta Ciechanów uchwałą nr 375/XL/2021 z dnia 24 czerwca 2021 r. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „BLOKI I” – część B w Ciechanowie został wskazany w powyższym opracowaniu jako plan w trakcie sporządzania. Należy stwierdzić zgodność planu z powyższą analizą. Zakres ustaleń przedmiotowego planu miejscowego na analizowanym obszarze nie powoduje powstania konfliktu w zakresie zagospodarowania przestrzennego miasta, które zostały ujęte w przedmiotowej analizie. Brak również naruszenia wskazań i zaleceń zawartych w analizie dla tego obszaru.

CZĘŚĆ C

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Opracowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu ma na celu oszacowanie kosztów realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, określonych w projekcie planu, należących do zadań własnych Miasta Ciechanów, a także oszacowanie spodziewanych dochodów i kosztów wynikających z zapisów planu. W związku z uchwaleniem tego planu nie powstaną koszty związane z wykupem gruntów pod nowe drogi bądź pod poszerzenie dróg istniejących, nie wywoła on kosztów związanych z budową infrastruktury technicznej, a w związku z tym nie spowoduje możliwości ustalenia opłat adiacenckich w związku z budową infrastruktury technicznej.

Ponadto w wyniku uchwalenia planu miejscowego nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości skutkujący naliczeniem opłaty planistycznej oraz nie zwiększą się wpływy do budżetu gminy z tego tytułu. Uchwalenie planu miejscowego nie spowoduje wzrostu dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

CZĘŚĆ D PODSUMOWANIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „BLOKI I” – część B w Ciechanowie, sporządzony na podstawie uchwały Nr 32/V/2015 Rady Miasta Ciechanów z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „BLOKI I” w Ciechanowie, oraz w związku z uchwałą Rady Miasta Ciechanów Nr 126/XIII/2015 z dnia 29 października 2015 r. w sprawie zmiany uchwały nr 32/V/2015 Rady Miasta Ciechanów z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „BLOKI I” w Ciechanowie, spełnia wymogi obowiązujących przepisów prawa, w tym nie narusza zapisów obowiązującej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjętej uchwałą Nr 309/XXIV/2016 z dnia 27 października 2016 r. Przygotowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego po uchwaleniu i wejściu aktu prawa miejscowego w życie będzie stanowił należyłą podstawę merytoryczną i formalną do wydawania decyzji administracyjnych.

**Przewodniczący
Rady Miasta Ciechanów**

/-/Krzysztof Leszczyński