

Uchwała Nr 759/LXXVI/2022

Rady Miasta Ciechanów

z dnia 21 grudnia 2023 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gostkowska – Prymasa Tysiąclecia”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023, poz. 1688 z dnia 24.08.2023), w związku z uchwałą nr 443/XLVI/2021 Rady Miasta Ciechanów z dnia 25 listopada 2021 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gostkowska – Prymasa Tysiąclecia”, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów zatwierdzonego uchwałą nr 698/LXIX/2023 Rady Miasta Ciechanów z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów, Rada Miasta Ciechanów uchwała, co następuje:

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres ustaleń planu

§ 1 Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gostkowska – Prymasa Tysiąclecia”, zwany dalej „planem”, składający się z:

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

§ 2

1. W planie ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego;
 - 12) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń nie ustala się:
 - 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) wymiarowanie odległości (w metrach);
 - 5) przeznaczenie terenu, w tym symbol przeznaczenia terenu, przy czym:
 - a) oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają kolejne numery poszczególnych terenów o określonym, tym samym przeznaczeniu,
 - b) oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie poszczególnych terenów;
 - 6) strefa zieleni o charakterze izolacyjno – krajobrazowym.
2. Następujące oznaczenia graficzne odzwierciedlają ustalenia przepisów odrębnych:

- 1) zasięg stanowiska archeologicznego (AZP 43-62/8) znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków;
 - 2) zasięg zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Dolina Rzeki Łydyni”;
 - 3) zasięg strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 150m;
 - 4) zasięg strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 50m;
 - 5) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
 - 6) obszar szczególnego zagrożenia powodzią:
 - granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
 - zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
 - zasięg obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.
- § 4 Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie przepisy ogólne zawarte w Dziale I oraz odpowiednie przepisy szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

Rozdział 2.

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 5 Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce ogrodowej** – należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego budynku, altany działkowej lub tymczasowego obiektu budowlanego (kiosk uliczny, pawilon sprzedaży) od linii rozgraniczającej terenu, z pominięciem balkonów, wykuszy, ryzalitów oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami, zadaszeń i.t.p.) wysuniętych poza obrys budynku do 1,5 m;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) **strefie ochrony sanitarnej od cmentarza** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, składający się z dwóch stref (w odległości 50m od granic cmentarza, w odległości 150m od granic cmentarza), dla których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, określone w niniejszym planie oraz wynikające z przepisów określających, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych, które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach ustawy Prawo budowlane wraz ze

wszystkimi urządzeniami budowlanymi zamontowanymi na tych obiektach, z wyłączeniem budynków, których wysokość należy określać zgodnie z definicją określoną w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenów

- § 6** Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone na rysunku planu.
- § 7** Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem zgodnie z rysunkiem planu:
- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczony symbolem **MN**;
 - 2) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem **U/MN**;
 - 3) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolem **U**;
 - 4) tereny zieleni naturalnej – oznaczone symbolem **ZN**;
 - 5) teren ogrodów działkowych – oznaczony symbolem **ZD**;
 - 6) teren cmentarza – oznaczony symbolem **ZC**;
 - 7) teren rolniczy – oznaczony symbolem **R**;
 - 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone symbolem **WS**;
 - 9) teren infrastruktury technicznej wodociągowej – oznaczony symbolem **W**;
 - 10) tereny obsługi komunikacji – oznaczone symbolem **KO**;
 - 11) teren drogi zbiorczej – oznaczony symbolem **KDZ**;
 - 12) tereny dróg lokalnych – oznaczone symbolem **KDL**;
 - 13) teren drogi dojazdowej – oznaczony symbolem **KDD**;
 - 14) teren drogi wewnętrznej – oznaczony symbolem **KDW**.

Rozdział 4.

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

§ 8

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

§ 9

1. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w przypadku:
 - 1) wydzielenia działki budowlanej, w celu zlokalizowania obiektu infrastruktury technicznej;

- 2) wydzielenia działki przeznaczonej pod dojścia i dojazdy;
 - 3) wydzielenia działki przeznaczonej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w przepisach szczegółowych planu.
3. Ustala się możliwość wydzielenia dojść i dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 6 m.
- § 10** W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:
- 1) zakaz stosowania elewacji w odcieniach innych niż biele, szarości, grafit, brązy, beże, żółcie i zielenie;
 - 2) zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
 - 3) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni, szarości i grafitu;
 - 4) nakaz, o którym mowa w pkt. 3 nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację oraz dachów płaskich.
- § 11** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem pkt. 2;
 - 2) przepisy dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej.

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

- § 12** Wskazuje się zasięg zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Dolina Rzeki Łydyni”, oznaczonego na rysunku planu, który podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody.
- § 13** W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się, że:
- 1) teren MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) teren U/MN należy traktować jako tereny mieszkaniowo – usługowe;
 - 3) teren ZD należy traktować jako tereny rekreacyjno – wypoczynkowe.
- § 14** W odniesieniu do lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na obszarze objętym planem z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego związanych z wykonywaniem zadań samorządu terytorialnego, obiektów infrastruktury technicznej (w tym infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej), dróg, parkingów oraz centrów handlowych.
- § 15**
1. Teren wskazany na rysunku jako strefa zieleni o charakterze izolacyjno – krajobrazowym nakazuje się zagospodarować zielenią o zróżnicowanej strukturze pionowej, z uwzględnieniem ust. 2.
 2. Dla strefy zieleni o charakterze izolacyjno – krajobrazowym, znajdującej się w zasięgu strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, ustala się zakaz sadzenia roślinności wysokiej.

Rozdział 6.

Tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów

- § 16** Na całym obszarze objętym planem, położonym w zasięgu głównych zbiorników wód podziemnych: nr 215 Subniecka Warszawska i nr 219 Górna Łydynia, nakazuje się:

- 1) prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych;
- 2) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

§ 17

1. Część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne dotyczące zarządzania ryzykiem powodziowym, określone w ustawie Prawo wodne.

§ 18

1. Część obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w zasięgu 50-cio metrowej strefy ochrony sanitarnej od cmentarza oraz 150-cio metrowej strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, dla których obowiązują przepisy odrębne zawarte w rozporządzeniu w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.
2. W obszarze 50-cio metrowej strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
3. W obszarze 150-cio metrowej strefy ochrony sanitarnej od cmentarza obowiązuje nakaz podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody.

Rozdział 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 19

1. W obszarze objętym planem wskazuje się stanowisko archeologiczne (AZP 43-62/8), ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Ciechanów (karta numer 370), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. W obszarze stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 1, wszelkie działania należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

Rozdział 8.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 20

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

Rozdział 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 21

1. Nakaz uwzględniania w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych

15 kV oraz ich stref ochronnych o szerokości 7 m od osi linii, oznaczonych zgodnie z rysunkiem planu.

2. Strefy ochronne, o których mowa w ust. 1 obowiązują do czasu przebudowy linii napowietrznej na kablową.

§ 22 Nakaz uwzględniania w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z wyznaczonych stref ochrony sanitarnej od cmentarza, zgodnie z zasadami określonymi w §18.

§ 23

1. Ustala się zakaz zabudowy na terenach zieleni naturalnej ZN oraz na terenie rolniczym R.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 24

1. Powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym – z istniejących i projektowanych dróg znajdujących się w granicach obszaru objętego planem miejscowym.
2. Tereny komunikacji tworzy układ dróg publicznych, oznaczonych symbolami: **KDZ**, **1KDL**, **2KDL**, **KDD**, droga wewnętrzna, oznaczona symbolem **KDW** oraz tereny obsługi komunikacji, oznaczone symbolami: **1KO**, **2KO**.
3. Dopuszcza się możliwość wydzielania dojazdów i dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu, zgodnie z §9 ust 2-3 oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
4. Dla dojazdu nieprzelotowego, umożliwiającego dostęp do drogi publicznej dla więcej niż dwóch działek budowlanych, ustala się nakaz realizacji placu manewrowego o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m.
5. Ustala się zagospodarowanie terenów komunikacji w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami.
6. Ustala się możliwość lokalizowania na terenach komunikacji:
 - 1) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, w szczególności: zatok autobusowych i postojowych, wiat przystankowych, miejsc do parkowania, dróg rowerowych, zieleni przyulicznej, urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej.
7. Ustala się możliwość lokalizowania na terenach obsługi komunikacji 1KO i 2KO tymczasowych obiektów budowlanych, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla tych terenów.

§ 25

1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się możliwość lokalizowania miejsc do parkowania w garażach i na podjazdach do garaży;
 - 2) dla usług handlu nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m² powierzchni sprzedaży;
 - 3) dla usług gastronomii – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych;
 - 4) dla usług rzemiosła, biurowych i administracyjnych, obiektów usług zdrowia i opieki społecznej – nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej;

- 5) dla usług innych niż wymienione w pkt 2-4 – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej;
 - 6) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeśli łączna liczba miejsc postojowych na terenie nieruchomości, na której jest realizowana inwestycja jest większa niż 6 - w ilości nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 miejsc do parkowania;
 - 7) dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji;
 - 8) dla terenu cmentarza – nie mniej niż 200 miejsc do parkowania;
 - 9) dla terenu ogrodów działkowych – nie mniej niż 45 miejsc do parkowania;
 - 10) dla terenu infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów – nie mniej niż 30 miejsc do parkowania.
2. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych na terenie nieruchomości, na której jest realizowana inwestycja, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami ust. 1, za wyjątkiem terenu:
- 1) ZD, dla którego przewiduje się lokalizację miejsc do parkowania na terenie 1KDL;
 - 2) ZC, dla którego przewiduje się lokalizację miejsc do parkowania na terenie 1KO, 2KO, KDZ oraz 1KDL.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 26

1. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg lub terenów obsługi komunikacji, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności dróg publicznych.
2. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele – w pierwszej kolejności w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.
3. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.
4. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przeznaczeniem szczegółowym dla poszczególnych terenów.

§ 27 W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój sieci wodociągowej – nie mniejszy niż $\phi 110$;
- 3) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 4) projektowanie sieci wodociągowej w sposób zapewniający wytworzenie się układu, łączącego istniejące sieci w ul. Prymasa Tysiąclecia, ul. Gostkowskiej, ul. Kosynierów.

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

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

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

- 1) odprowadzanie wód opadowych z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów dróg – zagospodarowanie we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się możliwość odprowadzania wód opadowych z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów dróg, po ich oczyszczeniu w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych, do rowów melioracyjnych;
- 3) przekrój sieci kanalizacji deszczowej – nie mniejszy niż $\phi 200$;
- 4) obowiązek kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed sływem wód opadowych i roztopowych.

§ 30 W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa ustala się:

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

§ 31 W odniesieniu do zaopatrzenia w ciepło ustala się:

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

§ 32 W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

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

§ 33 W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej ustala się możliwość realizacji wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach: 4U, W, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

§ 34 W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

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

Rozdział 12.

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

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

DZIAŁ II.

PRZEPISY SZCZEGÓLNE

§ 36 Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonego symbolem **MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów i elementów towarzyszących, takich jak:
 - a) dojścia, dojazdy,
 - b) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) miejsca do parkowania;
- 3) dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej;
- 4) dla terenu MN, znajdującego się w zasięgu stref ochrony sanitarnej od cmentarza, obowiązują zapisy § 18;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,7,
 - b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 30%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 30%,
 - d) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniej niż 600m²,
 - e) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10m,
 - f) geometria dachów: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
- 6) zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 600m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18m;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej - z terenu dróg oznaczonych symbolami KDZ, 2KDL, KDD.

§ 37 Dla terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem U/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna, w szczególności:
 - a) budynki usługowe wolnostojące, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 500m², lub
 - b) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące z usługami, w tym usługami handlu o powierzchni sprzedaży do 500m², lub
 - c) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów i elementów towarzyszących, takich jak:
 - a) wolnostojące budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) dojścia, dojazdy,
 - d) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) miejsca do parkowania;
- 3) dla terenu U/MN, znajdującego się w zasięgu stref ochrony sanitarnej od cmentarza, obowiązują zapisy § 18;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,8,
 - b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 30%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 30%;
 - d) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniej niż 1000m²,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych: nie więcej niż 10m,

- dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz obiektów budowlanych nie będących elementami infrastruktury technicznej: nie więcej niż 5 m,
- f) geometria dachów: dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°;

5) zasady scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki: 1000m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 20m;

6) zasady obsługi komunikacyjnej – z terenu drogi oznaczonej symbolem 1KDL.

§ 38 Dla **terenu zabudowy usługowej** oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa z zakresu kultu religijnego i czynności religijnych, usług pogrzebowe,
- b) zabudowa usługowa z zakresu usług gastronomii,
- c) zabudowa usługowa z zakresu usług biurowych i administracji,
- d) zabudowa z zakresu usług rzemieślniczych;

2) dopuszcza się realizację obiektów i elementów towarzyszących, takich jak:

- a) wolno stojące budynki gospodarcze, gospodarczo-garażowe,
- b) zieleń urządzone,
- c) dojścia, dojazdy,
- d) niezbędne objekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
- e) miejsca do parkowania;

3) dla terenu 1U, znajdującego się w zasięgu stref ochrony sanitarnej od cmentarza, obowiązują zapisy § 18;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 1,0,
- b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 40%,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 15%,
- d) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniej niż 2 000 m²,
- e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych - nie więcej niż 10m,
 - dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych, nie będących elementami infrastruktury technicznej - nie więcej niż 5 m,
- f) geometria dachów: dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 25°;

5) zasady scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki: 2 000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;

6) zasady obsługi komunikacyjnej - z terenu drogi oznaczonej symbolem 1KDL.

§ 39 Dla **terenów zabudowy usługowej** oznaczonych symbolami **2U, 3U, 4U, 5U, 6U**

ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych i usług komercyjnych, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży:
 - do 500m² dla każdego obiektu handlowego na terenie 5U,
 - do 2000m² dla każdego obiektu handlowego na terenach 2U, 3U, 4U, 6U,
- b) zabudowa usługowa z zakresu usług gastronomii,
- c) zabudowa usługowa z zakresu usług biurowych i administracji,

- d) zabudowa z zakresu usług rzemieślniczych;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów i elementów towarzyszących, takich jak:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) dojścia, dojazdy,
 - c) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej na terenie 6U,
 - e) miejsca do parkowania;
- 3) dla terenów 2U, 3U, 5U i 6U znajdujących się w zasięgu stref ochrony sanitarnej od cmentarza, obowiązują zapisy § 18;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 1,0,
 - b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 35%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - nie mniej niż 25% na terenie 5U,
 - nie mniej niż 15% - na pozostałych terenach,
 - d) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - nie mniej niż 600 m² na terenie 5U,
 - nie mniej niż 2 000 m² na pozostałych terenach,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych - nie więcej niż 10m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych, nie będących elementami infrastruktury technicznej – nie więcej niż 15m;
 - f) geometria dachów: dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 25°;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - 600 m² na terenie 5U,
 - 2 000 m² na pozostałych terenach,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 30 m;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dla terenu 2U – z terenu dróg oznaczonych symbolami 1KDL, KDW,
 - b) dla terenu 3U – z terenu dróg oznaczonych symbolami KDZ, KDW,
 - c) dla terenu 4U:
 - z terenu drogi KDW,
 - pośrednio z terenu drogi KDZ przez teren 3U i 2WS,
 - d) dla terenu 5U – z terenu drogi oznaczonej symbolem KDZ,
 - e) dla terenu 6U - z terenu dróg oznaczonych symbolami KDZ i 2KDL.

§ 40 Dla terenów zieleni naturalnej oznaczonych symbolami **1ZN, 2ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zieleń naturalna, łąki;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów i elementów towarzyszących, takich jak:
 - a) urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej,
 - b) ścieżki spacerowe, ścieżki rowerowe,
 - c) dojścia, dojazdy,
 - d) niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu – powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 90%.

§ 41 Dla terenu ogrodów działkowych oznaczonego symbolem **ZD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – rodzinny ogród działkowy;
- 2) dopuszcza się realizację:

- a) altan działkowych i obiektów gospodarczych w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych,
 - b) infrastruktury ogrodowej w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych,
 - c) zieleni urządzonej,
 - d) urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej,
 - e) dojazdów, dojazdów,
 - f) niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - g) miejsc do parkowania;
- 3) dla terenu ZD, znajdującego się w zasięgu stref ochrony sanitarnej od cmentarza, obowiązują zapisy § 18;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,2,
 - b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 20%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 70%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla altan działkowych i obiektów gospodarczych znajdujących się na działce ogrodowej – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych,
 - dla pozostałych budynków i budowli, nie będących elementami infrastruktury technicznej – 6m;
 - e) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej - z terenu drogi oznaczonej symbolem 1KDL.

§ 42 Dla **terenu cmentarza**, oznaczonego symbolem **ZC**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – cmentarz komunalny;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów i elementów towarzyszących, takich jak:
 - a) obiekty związane z funkcjonowaniem cmentarza, tj. kaplica, dom przedpogrzebowy, kolumbaria, obiekty obsługi administracyjnej, obiekty związane z obsługą sanitarną,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) dojścia, dojazdy,
 - d) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) miejsca do parkowania;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,0001 i nie więcej niż 0,2,
 - b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 1%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 0,5%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków – 7m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych, nie będących elementami infrastruktury technicznej – 5m;
 - e) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 30°;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) z terenu drogi oznaczonej symbolem 1KDL,

- b) pośrednio z terenu drogi oznaczonej symbolem 1KDL przez teren obsługi komunikacji oznaczony symbolem 1KO,
- c) pośrednio z terenu drogi oznaczonej symbolem KDZ przez teren obsługi komunikacji oznaczony symbolem 2KO.

§ 43 Dla terenu **rolniczego**, oznaczonego symbolem **R**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolniczy;
- 2) dopuszcza się realizację elementów towarzyszących, takich jak:
 - a) dojścia, dojazdy,
 - b) niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 44 Dla terenów **wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonych symbolami **1WS**, **2WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – rów melioracyjny;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów i elementów towarzyszących, takich jak:
 - a) przepusty,
 - b) dojścia, dojazdy,
 - c) niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) mosty, kładki.
- 3) dopuszcza się możliwość wykorzystania rowu melioracyjnego jako odbiornika wód opadowych.

§ 45 Dla terenu **infrastruktury technicznej wodociągowej**, oznaczonego symbolem **W**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – infrastruktura techniczna wodociągowa;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów i elementów towarzyszących, takich jak:
 - a) obiekty związane z funkcjonowaniem infrastruktury technicznej wodociągowej,
 - b) obiekty administracyjne,
 - c) budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo - garażowe,
 - d) dojścia, dojazdy,
 - e) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, innej niż wodociągowa,
 - f) miejsca do parkowania,
 - g) zieleń urządzona;
- 3) dla terenu **W**, znajdującego się w zasięgu stref ochrony sanitarnej od cmentarza, obowiązują zapisy § 18;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,8,
 - b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 60%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 10%,
 - d) wysokość zabudowy:
 - dla budynków związanych z infrastrukturą techniczną wodociągową i pozostałych obiektów budowlanych, nie będących elementami infrastruktury technicznej – nie więcej niż 15m
 - dla pozostałych budynków – nie więcej niż 12m;
 - e) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 25°;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej – z terenu drogi oznaczonej symbolem 1KDL.

§ 46 Dla terenów **obsługi komunikacji**, oznaczonych symbolami **1KO**, **2KO**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) stanowiska postojowe,
 - b) parking związany z obsługą terenu cmentarza oznaczonego symbolem ZC;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów i elementów towarzyszących, takich jak:
 - a) tymczasowe obiekty budowlane w formie kiosków ulicznych, pawilonów sprzedaży, przekryć namiotowych związanych z obsługą terenu cmentarza oznaczonego symbolem ZC,
 - b) dojścia, dojazdy,
 - c) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) niezbędne urządzenia związane z funkcjonowaniem parkingu,
 - e) zieleń urządzona;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,2,
 - b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 80%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 1%,
 - d) wysokość zabudowy – nie więcej niż 4m,
 - e) geometria dachów: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 25°;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dla terenu 1KO – z terenu drogi oznaczonej symbolem 1KDL,
 - b) dla terenu 2KO – z terenu drogi oznaczonej symbolem KDZ.

§ 47

1. Dla **terenów komunikacji drogowej publicznej** ustala się:
 - 1) dla drogi oznaczonej symbolem **KDZ**:
 - a) klasa drogi – zbiorcza,
 - b) szerokość pasa terenu przeznaczzonego pod drogę w granicach planu zmienna, od 20,5m do 37m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dla drogi oznaczonej symbolem **1KDL**:
 - a) klasę drogi – lokalna,
 - b) szerokość pasa terenu przeznaczzonego pod drogę w granicach planu zmienna, od 12,9m do 24,9m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) dla drogi oznaczonej symbolem **2KDL**:
 - a) klasę drogi – lokalna,
 - b) szerokość pasa terenu przeznaczzonego pod drogę w granicach planu zmienna, od 12,5m do 14,5m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD**:
 - a) klasę drogi – dojazdowa,
 - b) szerokość pasa terenu przeznaczzonego pod drogę w granicach planu zmienna, od 8m do 12,5m, zgodnie z rysunkiem planu;
2. Określone w ust. 1 pkt 1-4 szerokości pasa terenu przeznaczzonego pod drogę nie uwzględniają narożnych poszerzeń przy skrzyżowaniach, których wymiary określa się zgodnie z rysunkiem planu.
3. Na terenach komunikacji drogowej publicznej ustala się zakaz lokalizowania budynków.

§ 48

1. Dla **terenu komunikacji drogowej wewnętrznej**, drogi oznaczonej symbolem **KDW**, ustala się szerokość pasa terenu przeznaczzonego pod drogę w granicach planu 10m, z poszerzeniem do 12,5m na plac do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się obowiązek realizacji drogi KDW w sposób umożliwiający utrzymanie przepływu wody w rowie melioracyjnym, którego kontynuację stanowią tereny 1WS i 2WS.

**DZIAŁ III.
PRZEPISY KOŃCOWE.**

- § 49** W granicach obszaru objętego planem, będącym przedmiotem niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia zawarte w:
- 1) zmianie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Ciechanowa, zatwierdzonego uchwałą Nr 56/VII/96 Rady Miejskiej Ciechanowa z dnia 26 września 1996r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Ciechanowskiego Nr 31 poz. 112 z dnia 14.11.1996r.,
 - 2) zmianie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanowa, zatwierdzonego uchwałą Nr 94/IX/2003 Rady Miasta Ciechanów z dnia 26 czerwca 2003r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 197 poz. 5047 z dnia 22.07.2003r.,
 - 3) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Łydynia” w Ciechanowie, zatwierdzonym uchwałą Nr 202/XVI/2012 Rady Miasta Ciechanów z dnia 23 lutego 2012r., opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego poz. 3871 z dnia 07.05.2012r.,
 - 4) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Sady Gostkowskie III” w Ciechanowie, zatwierdzonym uchwałą Nr 574/XLIX/2014 Rady Miasta Ciechanów z dnia 13 listopada 2014r., opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego poz. 136 z dnia 08.01.2015r. oraz w Rozstrzygnięciu nadzorczym Nr LEX-I.4131.187.2014.RM Wojewody Mazowieckiego z dnia 10 grudnia 2014 r, opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego poz. 11604 z dnia 15 grudnia 2014r.
- § 50** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.
- § 51** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**Przewodniczący
Rady Miasta Ciechanów**

/-/Krzysztof Leszczyński

**Uzasadnienie do uchwały Nr 759/LXXVI/2023 Rady Miasta Ciechanów
z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Gostkowska – Prymasa Tysiąclecia”.**

wynikające z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023, poz. 977 z późn. zm.), przy uwzględnieniu z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023, poz. 1688 z dnia 24.08.2023)

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Gostkowska – Prymasa Tysiąclecia” znajduje się w północno - wschodniej części miasta Ciechanów i obejmuje obszar o powierzchni 86,7 ha. Jego centrum stanowi teren funkcjonującego cmentarza komunalnego w Ciechanowie, który zlokalizowany jest na działkach o nr ewid. 1136, 1164/1, 1164/2, 1162/1, 1162/2, 1160/1, 1160/2 (obręb 30-Podzamcze), u zbiegu ulic Gostkowskiej i Prymasa Tysiąclecia. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gostkowska – Prymasa Tysiąclecia” ma na celu:

- umożliwienie rozbudowy istniejącego cmentarza i przeznaczenia nowych terenów na ten cel, przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów dotyczących cmentarzy i chowaniu zmarłych (Ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. – Dz. U. z 2020 poz. 1947 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 Nr 52, poz. 315);
- umożliwienie rozwoju nowej zabudowy usługowej;
- zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i umożliwienie powstawania nowej;
- zachowanie wolnymi od zabudowy terenów cennych pod względem przyrodniczym (tereny zieleni naturalnej wzdłuż rzeki Łydyni).

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

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

Wymagania zostały uwzględnione poprzez:

- ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

Wymagania zostały uwzględnione poprzez:

- określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- wskazanie występowania i zasięgu obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody,

- wskazanie występowania oraz zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
- określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na obszarze objętym planem (z określonymi wyjątkami),
- wskazanie zasad gospodarowania w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych.

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

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Gostkowska – Prymasa Tysiąclecia” wskazano występowanie stanowiska archeologicznego (AZP 43-62/8), które jest ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Ciechanów (karta numer 370). Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń nie ustalono zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

1.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Wymagania zostały określone poprzez:

- wyznaczenie zasięgu stref ochrony sanitarnej od cmentarza (strefa 50m i strefa 150m) oraz wskazanie, że obowiązują dla nich przepisy określające jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze,
- wskazanie zasięgu strefy pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV i ustalenie konieczności uwzględniania w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń z niej wynikających,
- ustalenie konieczności zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- ustalenie zagospodarowania terenów komunikacji w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami.

1.5. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gostkowska – Prymasa Tysiąclecia” określając przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy poszczególnych terenów, kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, kształtują także „walory ekonomiczne przestrzeni” i mogą wpływać na zmianę wartości nieruchomości. Poprzez walory ekonomiczne przestrzeni należy rozumieć te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Plan obejmuje swoimi ustaleniami obszar w części już zainwestowany. Celem planistycznym było stworzenie podstaw prawnych do rozbudowy cmentarza komunalnego oraz umożliwienie wprowadzenia nowej zabudowy usługowej i mieszkaniowej. Stwierdza się, że nieruchomości, dla którym plan miejscowy wprowadza możliwość powstania nowego zainwestowania zyskają na swojej wartości w wyniku planistycznej zmiany przeznaczenia. Umożliwienie realizacji na podstawie planu miejscowego różnorodnych form zainwestowania przy jednoczesnym zoptymalizowaniu rozwiązań komunikacyjnych wywoła szereg skutków korzystnych w zakresie rozwoju gospodarczego i społeczno-ekonomicznego miasta oraz zwiększających walory ekonomiczne tej przestrzeni.

Jednocześnie plan miejscowy wprowadza rozwiązania mające na celu ograniczenie potencjalnie niekorzystnych oddziaływań związanych z planowaną inwestycją na terenach usługowych i wprowadza obowiązek realizacji strefy zieleni o charakterze izolacyjno – krajobrazowym od strony sąsiadującej z zabudową mieszkaniową jednorodziną, znajdującą się poza obszarem planu.

Stwierdza się, że planowana rozbudowa cmentarza komunalnego w kierunku wschodnim, oraz związany z tym zwiększony zasięg stref ochrony sanitarnej od cmentarza, nie powinny mieć wpływu na walory ekonomiczne tej przestrzeni. W wyniku rozbudowy cmentarza w zasięgu stref ochrony sanitarnej znajdują się tereny przeznaczone pod ogródki działkowe oraz tereny zieleni naturalnej, których nie dotyczą ograniczenia wynikające z przepisów określających jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

1.6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

1.7. Potrzeby interesu publicznego

Potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako *uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym*, zostały uwzględnione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego poprzez zapewnienie możliwości rozbudowy jedynej w Ciechanowie cmentarza komunalnego.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.

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

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

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

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

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w obszarze o wykształconym podstawowym układzie komunikacyjnym, który umożliwia powiązania z przyległymi terenami.

Obszar objęty planem miejscowym jest obsługiwany przez publiczny transport zbiorowy – przystanki autobusowe zlokalizowane są wzdłuż ul. Prymasa Tysiąclecia i ul. Gostkowskiej.

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

Plan miejscowy umożliwia realizację dróg rowerowych oraz ustala zagospodarowanie terenów komunikacji w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami.

Wzdłuż pętli miejskiej – ul. Prymasa Tysiąclecia – ciągnie się istniejąca ścieżka rowerowa.

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

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

4. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Gostkowska – Prymasa Tysiąclecia” w rozpatrywanym okresie we fragmentach został oznaczony jako:

- obszar objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- obszar przewidziany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego).

Ponadto, dla pozostałej części obszaru objętego planem „Gostkowska – Prymasa Tysiąclecia”, zgodnie z wynikami ww. analizy wystąpiła potrzeba sporządzenia planu w celu ustalenia rozwiązań urbanistycznych dla kształtowania ładu przestrzennego terenów inwestycyjnych położonych wśród istniejącej zabudowy.

Plan miejscowy uwzględnia zasady uniwersalnego projektowania, czego potwierdzeniem jest m.in. wskazanie na konieczność uwzględnienia osób ze szczególnymi potrzebami przy zagospodarowaniu terenów komunikacji.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wraz z realizacją ustaleń określonych w projekcie planu należy się spodziewać kosztów jego realizacji, które będą głównie wynikały z wydatków na rozbudowę cmentarza komunalnego, konieczności wykupu gruntu oraz rozbudowy niezbędnej infrastruktury technicznej.

Szczegółowy wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet miasta, został określony w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gostkowska – Prymasa Tysiąclecia”.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów (Uchwała Nr 309/XXIV/2016 Rady Miasta Ciechanów z dnia 27 października 2016 r.) obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w następujących jednostkach:

- **B.7.U, B.12.U** – zabudowa usługowa
- **30.MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- **B.6.P** – obiekty produkcyjne, bazy, składy i magazyny oraz usługi
- **B.10.ZD** – ogrody działkowe
- **B.11.ZC** – cmentarz
- **G.2.ZN, G.3.ZN** – zieleń naturalna
- **B.1.R** – rolnictwo

- **014KDZ** – drogi zbiorcze
- **033KDL** – drogi lokalne

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gostkowska – Prymasa Tysiąclecia” nie naruszają ustaleń ww. studium.

**Przewodniczący
Rady Miasta Ciechanów**

/-/Krzysztof Leszczyński