



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 2 października 2012 r.

Poz. 6629

UCHWAŁA Nr 245/XX/2012
RADY MIASTA CIECHANÓW
z dnia 28 czerwca 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Malinowa” w Ciechanowie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Miasta Ciechanów nr 175/XIX/08 z dnia 28 lutego 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Malinowa”, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów” (przyjętego uchwałą Nr 69/VIII/07 z dnia 31 maja 2007r.), Rada Miasta Ciechanów uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Malinowa”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 23,82ha, położony w rejonie ulicy Malinowej i ul. Okopowej ograniczony terenem PKP, ul. Kasprzaka oraz rzeką Łydynią, zwany dalej planem.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z następujących, integralnych części:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięć dotyczących sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały;

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a w szczególności:
 - a) Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
 - b) Prawo ochrony środowiska,
 - c) Ustawa o odpadach,
 - d) Prawo wodne,
 - e) Prawo budowlane,
 - f) Ustawa o drogach publicznych,

- g) Ustawa o gospodarce nieruchomościami
oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
 - 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć integralną część planu, rysunek w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 4) symbolu – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym i numerem, wyróżniającym go spośród innych terenów;
 - 5) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
 - 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego obiektu od linii rozgraniczającej terenu, krawędzi jezdni ulicy lub granicy działki, z pominięciem logii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) - o głębokości do 2,0m i powierzchni zabudowy do 8,0m²;
 - 8) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji);
 - 9) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć ustalony w planie nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu gruntu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu;
 - 10) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego (z wyłączeniem warsztatów obsługi samochodów i stacji paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a których funkcjonowanie:
 - a) nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi,
 - b) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
 - c) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów,
 - d) w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania odpadów na otwartej powierzchni;
 - 11) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe o zakresie umożliwiającym zaspokojenie codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak: handel detaliczny, gastronomia, administracja, oświata, opieka społeczna i zdrowotna, kultura;
 - 12) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej niż 10m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
 - 13) proekologicznych systemach cieplnych - należy przez to rozumieć systemy cieplne, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych emisji gazów i pyłów, określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, w szczególności wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, słoneczną, itp.;
 - 14) klasie drogi - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze publicznej odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z jej cech funkcjonalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

1. Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

§ 3. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

§ 4. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granic obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy terenów;
- 4) przeznaczenia terenów funkcjonalnych, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
- 2) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U, 2U;
- 3) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem Z;
- 4) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;
- 5) teren ogrodów przydomowych, oznaczony na rysunku planu symbolem ZO;
- 6) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem R;
- 7) teren rzeki Łydyni, oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 8) tereny dróg publicznych z infrastrukturą techniczną:
 - a) droga klasy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDG;
 - b) drogi klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 2KDD, 3KDD;
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW.

§ 6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizację jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej,
 - b) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) budynki garażowe i gospodarcze mogą być realizowane jako zespolone z bryłą budynku mieszkalnego lub zblokowane na granicy z działką sąsiednią,
 - d) dopuszcza się wydzielenie lokali usług podstawowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku wyłącznie w parterze budynku;
 - e) możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,6m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
 - f) konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów,
 - g) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
 - h) zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - wyklucza się umieszczanie reklam na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji,
 - zakaz realizacji w linii ogrodzenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2m² na jeden znak lub reklamę,
 - zakaz lokalizacji reklam i znaków informacyjno-plastycznych na budynkach o powierzchni przekraczającej 2m² na jeden znak lub reklamę,
 - reklama i znaki informacyjno - plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni,
 - właściciel reklamy lub znaku informacyjno-plastycznego zobowiązany jest do utrzymania go w należytym stanie technicznym i estetycznym;
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zakazuje się:
 - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) składowania i gromadzenia wszelkich odpadów,
 - c) tereny należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:
 - a) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
 - w odległości nie mniejszej niż 20m od granicy terenu PKP położonego poza obszarem planu,
 - w odległości nie mniejszej niż 5m, 6m, 7m i 9m od terenu drogi publicznej 2KDD,
 - w odległości nie mniejszej niż 6m od terenu drogi publicznej 3KDD,
 - w odległości nie mniejszej niż 6m od terenu drogi publicznej 1KDW,
 - w odległości nie mniejszej niż 9m od terenu drogi publicznej 2KDW,
 - w odległości nie mniejszej niż 6m od terenu drogi wewnętrznej 3KDW,
 - w odległości nie mniejszej niż 15m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia,

- b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,2,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,
 - d) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny,
 - e) gabaryty budynków:
 - budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci w zakresie: 20°-45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
 - budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci w zakresie: 20°-45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5m nad poziom terenu;
 - 5) konieczność zapewnienia, w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu w liczbie minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
 - 6) obsługę komunikacyjną:
 - a) dla terenu 1MN z terenu drogi: 2KDD, 3KDD, 2KDW, 3KDW, 4KDW,
 - b) dla terenu 2MN z terenów dróg: 2KDD, 3KDD, 2KDW, 3KDW,
 - c) dla terenu 3MN z terenów dróg: 2KDD, 1KDW,
 - d) dla terenu 4MN z terenów dróg: 2KDD, 3KDD;
 - 7) parametry nowo wydzielanych działek, w tym uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się wydzielanie nowych działek pod zabudowę, jedynie z dostępem do dróg publicznych i wewnętrznych, przy zachowaniu następujących parametrów:
 - minimalna powierzchnia działki: 800m²,
 - minimalny front działki: 20m,
 - kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego, w zakresie: 80°-100°;
 - b) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej, przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w lit. a);
 - c) na terenie 1MN dopuszcza się wydzielenie jednej drogi wewnętrznej o szerokości minimum 8m oraz w przypadku jej realizacji jako „ślepej”, zakończenie placem manewrowym o powierzchni minimum 125m²;
 - 8) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej, mogących powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego poza terenem działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny,
 - b) konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, przebiegającej napowietrznej elektroenergetycznej linii WN-110kV, wraz ze strefą jej oddziaływania – 15m od osi linii oraz linii sN-15kV wraz ze strefą jej oddziaływania – 7,5m od osi linii, zgodnie z rysunkiem planu, a także linii nN-0,4kV wraz ze strefą ich oddziaływania 1,5m od osi linii. Lokalizację zabudowy oraz zagospodarowanie terenu w granicach stref oddziaływania tych linii należy prowadzić w uzgodnieniu z ich zarządcą,
 - c) zakaz zabudowy w strefie 15m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia.
- § 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U ustala się:
- 1) przeznaczenie – teren usług nieuciążliwych, w tym obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m²;

- 2) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń § 7;
 - c) możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,8m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
 - d) konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów,
 - e) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce,
 - f) zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji,
 - reklama i znaki informacyjno - plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni,
 - właściciel reklamy lub znaku informacyjno-plastycznego zobowiązany jest do utrzymania go w należytym stanie technicznym i estetycznym;
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zakazuje się:
- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) składowania i gromadzenia wszelkich odpadów;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów:
- a) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy:
 - w odległości nie mniejszej niż 10m od granicy terenu PKP położonego poza obszarem planu,
 - w odległości nie mniejszej niż 6m od terenu drogi publicznej 1KDG,
 - w odległości nie mniejszej niż 6m i 7m od terenu drogi publicznej 2KDD,
 - w odległości nie mniejszej niż 6m od terenu drogi wewnętrznej 1KDW,
 - w odległości nie mniejszej niż 15m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,
 - d) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny,
 - e) gabaryty budynków:
 - budynki usługowe - z dachami o kącie nachylenia połaci w zakresie: 20°-45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
 - budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci w zakresie: 20°-45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5m nad poziom terenu;
- 5) konieczność zapewnienia, w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, w liczbie minimum:
- 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług handlu,
 - 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług innych,

- 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomii,
 - 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych,
- 6) obsługę komunikacyjną:
- a) dla terenu 1U z terenu drogi: 2KDD,
 - b) dla terenu 2U z terenów dróg: 2KDD, 1KDW;
- 7) parametry nowo wydzielanych działek, w tym uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się wydzielanie nowych działek pod zabudowę, jedynie z dostępem do dróg publicznych i wewnętrznych, przy zachowaniu następujących parametrów:
 - minimalna powierzchnia działki: 1500m²,
 - minimalny front działki: 25m,
 - kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego, w zakresie: 80°-100°;
 - b) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej, przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na powiększenie działki sąsiedniej będzie spełniała warunki określone w lit. a);
- 8) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:
- a) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej, mogących powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego poza terenem działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny,
 - b) zakaz zabudowy w strefie 15m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia.

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie: terenu lasu;
- 2) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, na całym terenie znajdującym się w obszarze doliny Łydni, stanowiącej korytarz ekologiczny o randze regionalnej:
 - a) ochronę drzewostanu, ze względu na jego walory przyrodniczo-krajobrazowe,
 - b) pielęgnację i rewaloryzację na terenach, gdzie występuje niezgodność drzewostanu z siedliskiem,
 - c) zakaz wszelkich inwestycji oraz działań powodujących zanieczyszczenie i degradację siedliska leśnego, z wyłączeniem dróg oraz niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) zakaz składowania i gromadzenia wszelkich materiałów;
- 3) w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie - granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego sposób zagospodarowania ustalają przepisy odrębne.

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZO, ustala się:

- 1) przeznaczenie: ogrody przydomowe powiązane funkcjonalnie z terenem zabudowy mieszkaniowej 1 MN;
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz zabudowy (w tym budynków gospodarczych i garaży),
 - b) zakaz lokalizacji parkingów,
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz składowania i gromadzenia wszelkich materiałów,
 - b) zakaz zmiany ukształtowania terenu.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: R ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolniczy;
- 2) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zakazuje się:
 - a) zmiany ukształtowania terenu,
 - b) składowania i gromadzenia wszelkich materiałów, (w tym gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych i środków chemicznych),
- 3) w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie - granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego sposób zagospodarowania ustalają przepisy odrębne;
- 4) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - zakaz wznoszenia obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny rzeki Łydyni;
 - a) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, na całym terenie znajdującym się w obszarze doliny Łydyni, stanowiącej korytarz ekologiczny o randze regionalnej zakazuje się:
 - naruszania naturalnej sieci hydrograficznej,
 - zanieczyszczania wód oraz pasa przybrzeżnego,
 - niszczenia roślinności nadwodnej;
 - b) utrzymanie naturalnego charakteru koryta rzeki;
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - zakaz lokalizacji wszelkich obiektów z wyjątkiem służących retencji wód oraz zabezpieczających przed powodziąmi.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: Z ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni naturalnej;
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zasadę stosowania szyldów i tablic informacyjnych, które nie mogą być usytuowane wyżej niż 3,0m od poziomu terenu, a ich powierzchnia nie może przekraczać 0,5m²;
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, na całym terenie znajdującym się w obszarze doliny Łydyni, stanowiącej korytarz ekologiczny o randze regionalnej:
 - a) pozostawienie naturalnej zieleni nadbrzeżnej i łąkowej, z niezbędnymi uzupełnieniami wyłącznie roślinnością właściwą dla tego siedliska,
 - b) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni, zadrzewień oraz ukształtowania powierzchni terenu,
 - c) zakazuje się:
 - lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - kanalizowania cieków powierzchniowych,
 - odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych,
 - zmiany ukształtowania terenu,
 - lokalizacji parkingów,
 - lokalizacji obiektów mogących stanowić poprzeczną przegrodę w obrębie doliny, utrudniających grawitacyjny spływ mas powietrza oraz uniemożliwiających swobodną migrację flory i fauny,
 - składowania i gromadzenia wszelkich materiałów;

- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów - powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 95%;
- 5) w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie - granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego sposób zagospodarowania ustalają przepisy odrębne,
- 6) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - zakaz wznoszenia obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

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

- 1) dla terenów dróg publicznych:
 - a) możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, które nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych),
 - b) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo,
 - c) docelowo wyposażenie w kanalizację deszczową,
 - d) ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej i rowów melioracyjnych,
 - e) wszelkie działania związane z zagospodarowaniem terenów dróg należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą sieci,
 - f) wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych, a także w sposób utrudniający ich odczytanie,
 - g) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDG:
 - a) fragment terenu drogi publicznej klasy głównej o przekroju jednojezdniowym, znajdującej się w znacznej części poza obszarem niniejszego planu. Szerokość fragmentu drogi w liniach rozgraniczających zmienna: od 11 do 32m,
 - b) realizację chodnika o szerokości min. 1,5m,
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDD:
 - a) urządzenie drogi publicznej klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym i szerokości w liniach rozgraniczających 12m,
 - b) realizację chodnika, po obu stronach jezdni, o szerokości min. 1,5m,
 - c) obsługa komunikacyjna terenów przyległych - bezpośrednia;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDD:
 - a) urządzenie drogi publicznej klasy dojazdowej o przekroju jednojezdniowym i szerokości w liniach rozgraniczających 10m,
 - b) realizację chodnika, po obu stronach jezdni, o szerokości min. 1,5m,
 - c) obsługa komunikacyjna terenów przyległych - bezpośrednia;
- 5) dla terenów dróg wewnętrznych:
 - a) możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, które nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych),
 - b) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo,

- c) ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej,
 - d) wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych, a także w sposób utrudniający ich odczytanie;
- 6) dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW:
- a) urządzenie drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających 10m,
 - b) realizację chodnika, po obu stronach jezdni, o szerokości min. 1,5m,
 - c) obsługa komunikacyjna terenów przyległych - bezpośrednia;
- 7) dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW:
- a) urządzenie drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających 8m, zakończonej placem manewrowym zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) realizację chodnika, o szerokości min. 1,5m, co najmniej po jednej stronie jezdni; dopuszcza się możliwość utwardzenia ulicy w jednym poziomie jako jednoprzestrzennej, z zaznaczeniem jezdni i chodników – fakturą, kolorem lub rysunkiem nawierzchni;
 - c) obsługa komunikacyjna terenów przyległych - bezpośrednia;
- 8) dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDW:
- a) urządzenie drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających 10m,
 - b) realizację chodnika, po obu stronach jezdni, o szerokości min. 1,5m; dopuszcza się możliwość utwardzenia ulicy w jednym poziomie jako jednoprzestrzennej, z zaznaczeniem jezdni i chodników – fakturą, kolorem lub rysunkiem nawierzchni;
 - c) obsługa komunikacyjna terenów przyległych - bezpośrednia;
- 9) dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDW:
- a) urządzenie drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających 10m,
 - b) dopuszcza się możliwość utwardzenia ulicy w jednym poziomie jako jednoprzestrzennej, z zaznaczeniem jezdni i chodników – fakturą, kolorem lub rysunkiem nawierzchni;
 - c) obsługa komunikacyjna terenów przyległych - bezpośrednia;

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

- 1) docelowe wyposażenie terenu w sieci:
- a) wodociągową,
 - b) kanalizacji sanitarnej,
 - c) kanalizacji deszczowej,
 - d) elektroenergetyczną,
 - e) gazową,
 - f) ciepłowniczą,
 - g) telekomunikacyjną.
- 2) budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu, z możliwością jego modernizacji, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;
- 3) realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej musi wyprzedzać lub być prowadzona równocześnie z realizacją zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 4) planowane sieci infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, w granicach linii rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi i pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
- 5) realizacja poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej musi uwzględniać wymagane wzajemne odległości między sieciami;

- 6) w przypadku kolizji istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się możliwość ich przebudowy i rozbudowy w uzgodnieniu i na warunkach ustalonych z właściwym zarządcą sieci;
- 7) zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż istniejących ulic oraz z planowanej sieci wzdłuż przewidzianych do realizacji ulic dojazdowych, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci. Każda działka powinna posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
- 8) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną wzdłuż istniejących i planowanych ulic do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej i do oczyszczalni ścieków, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci. Do chwili realizacji sieci kanalizacyjnej, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków sanitarnych do bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników. Z chwilą wybudowania sieci kanalizacyjnej, ustala się obowiązek odprowadzania do niej ścieków sanitarnych oraz zakaz funkcjonowania bezodpływowych zbiorników ścieków;
- 9) odprowadzenie wód opadowych - wody opadowe z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów ulic należy odprowadzić do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci lub zagospodarować we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych w granicach własnej działki budowlanej;
- 10) gospodarka odpadami – konieczność segregacji odpadów w ramach poszczególnych działek (należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane z selektywną zbiórką odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi na zasadach określonych indywidualnie przez miejskie służby komunalne. Prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi zgodnie z zatwierdzonym programem gospodarki odpadami niebezpiecznymi;
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie ulic poprzez elektroenergetyczną sieć kablową, zasilaną z istniejących stacji transformatorowych, zgodnie z indywidualnymi warunkami właściwego zarządcy sieci, z zachowaniem zasad:
 - a) poprowadzenie planowanych sieci niskiego napięcia NN w liniach rozgraniczających ulice (w porozumieniu z właściwym zarządcą drogi) z zastrzeżeniem ustaleń ust. 4,
 - b) zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki;
- 12) zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci miejskiej poprzez rozbudowę istniejącego systemu gazociągów na zasadach ustalonych z zarządcą ww. sieci;
- 13) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych systemów cieplnych. Możliwość zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci c.o.;
- 14) zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne z sieci administrowanych przez różnych operatorów - poprzez sieć kablową jako rozwiązanie docelowe i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą sieci.

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

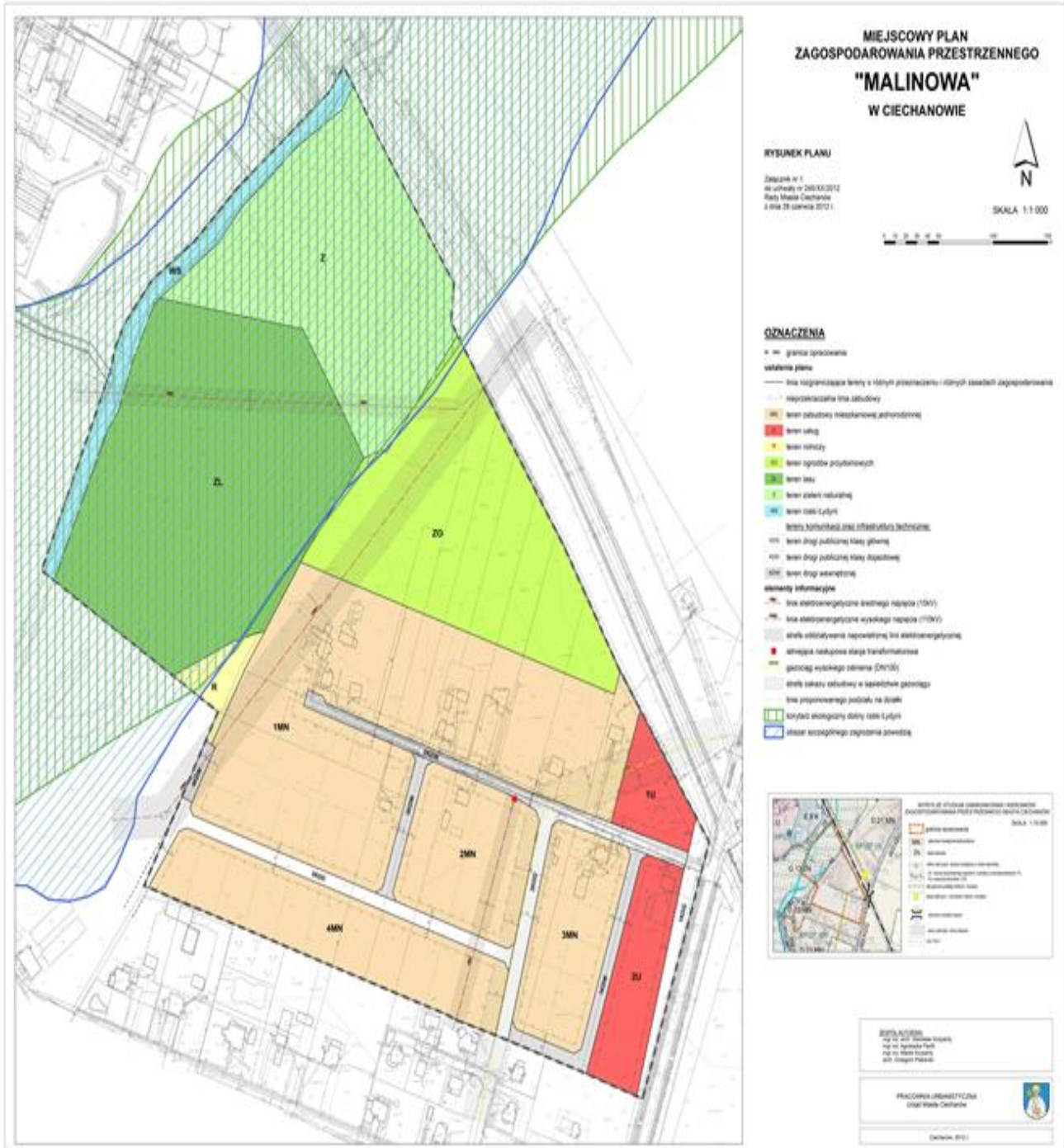
§ 16. W zakresie stawek procentowych, stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych planem ustala się stawkę w wysokości 20%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.

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

Przewodniczący Rady Miasta Ciechanów:
Mariusz Stawicki

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 245/XX/2012
Rady Miasta Ciechanów
z dnia 28 czerwca 2012r.



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 245/XX/2012
Rady Miasta Ciechanów
z dnia 28 czerwca 2012r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) określa się sposób rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Wykaz uwag nieuwzględnionych wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Termin wyłożenia: 30.12.2011r. – 31.01.2012r., termin wnoszenia uwag: do 21 lutego 2012r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały nr 245/XX/2012 z dnia 28.06.2012r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	20.02.2012	Osoba fizyczna	Wniosek o: zmniejszenie szerokości drogi planowanej 4KDD do 11 metrów, zmniejszenie linii zabudowy z 5 do 4 metrów od strony południowej, zmniejszenie strefy linii energetycznej 15kV.	Działka nr 306 ul. Malinowa	3MN 4MN 5MN 2KDD 3KDD 4KDD	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	- szerokość projektowanej drogi 4 KDD stanowi kontynuację odcinka drogi biegnącego poza obszarem opracowania o szer. 12 m. - zmniejszenie linii zabudowy niemożliwe ze względu na strefę zakazu zabudowy w sąsiedztwie gazociągu wysokiego ciśnienia - szerokość strefy oddziaływania linii energetycznej jest wielkością ustaloną przez Zakład Energetyczny lecz nie jest strefą zakazu zabudowy. Zapis planu ustala, że ewentualną lokalizację zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu w granicach strefy oddziaływania tej linii należy prowadzić w porozumieniu z zarządcą linii

Termin ponownego wyłożenia: 06.04.2012r. – 11.05.2012r., termin wnoszenia uwag: do 1 czerwca 2012r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) określa się sposób rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „MALINOWA” nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 245/XX/2012
Rady Miasta Ciechanów
z dnia 28 czerwca 2012r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w w/w planie, należących do zadań własnych gminy.

§ 1.1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy:

gminnych dróg oraz organizacji ruchu drogowego,

wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

planowane drogi publiczne wraz z kanalizacją deszczową i oświetleniem,

planowaną infrastrukturę techniczną: sieci: wodociągową, gazową, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną, kablową sieć energetyczną - w liniach rozgraniczających planowanych dróg.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1 pkt 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą Prawo ochrony środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określoną w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska tekst jednolity Dz.U. z 2008 Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (tekst jednolity Dz.U. z 2006 Nr 89, poz. 625 z późniejszymi zmianami).
4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 pkt 2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3.1. Zadania w zakresie budowy dróg wraz z siecią kanalizacji deszczowej i oświetleniem finansowane będą z budżetu miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (tekst jednolity Dz.U. z 2006 Nr 123, poz. 858 z późn. zm), ze środków własnych i zewnętrznych Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Ciechanowie w oparciu o uchwalone przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych, gazowych oraz ciepłych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 w/w ustawy Prawo energetyczne oraz na zasadach określonych w „Założeniach do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe miasta Ciechanów” uchwalonych przez Radę Miasta Ciechanów w dniu 21 lutego 2001r. – uchwała nr 8/II/2001.