



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 4 lipca 2014 r.

Poz. 6505

### UCHWAŁA NR 479/XL/2014 RADY MIASTA CIECHANÓW

z dnia 26 marca 2014 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Orylska” 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 2013r. poz. 594 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz.647 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Miasta Ciechanów nr **174/XIX/08** z dnia 28 lutego 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Orylska”, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów” (przyjętego uchwałą nr 69/VIII/07 z dnia 31 maja 2007r.),

#### **Rada Miasta Ciechanów, postanawia co następuje:**

#### **ROZDZIAŁ I** **Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Orylska”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 32,39 ha, położony w rejonie ulic Augustańskiej, Orylskiej i Płońskiej do rzeki Łydyni, 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. **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz.647 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami);

2. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a w szczególności :

- 1) Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
  - 2) Prawo ochrony środowiska,
  - 3) Ustawa o odpadach,
  - 4) Prawo wodne,
  - 5) Prawo budowlane,
  - 6) Ustawa o drogach publicznych,
  - 7) Ustawa o gospodarce nieruchomościami,
  - 8) Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,  
oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
3. **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
  4. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
  5. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć integralną część planu, rysunek w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
  6. **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym i numerem, wyróżniającym go spośród innych terenów;
  7. **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;
  8. **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji);
  9. **intensywność zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy obiektów na danej działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni tej działki;
  10. **wskaźnik zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni tej działki;
  11. **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 2,0 m i powierzchni zabudowy do 8,0 m<sup>2</sup>;
  12. **obowiązuje cała linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą linię usytuowania elewacji budynku na minimum 50% jej długości na danej działce lub terenie objętym inwestycją; linia ta nie dotyczy: logii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku, elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) - o głębokości do 1,50 m i powierzchni zabudowy do 5,0 m<sup>2</sup> oraz: chodników, parkingów, infrastruktury technicznej; na pozostałym odcinku linia ta staje się nieprzekraczalną linią zabudowy;
  13. **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustalony w planie nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od projektowanego poziomu gruntu przy wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu;
  14. **usług 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:

- nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
- nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
- nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów;
- w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania odpadów na otwartej powierzchni;

15. **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 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

16. **proekologicznych systemach ciepłych** - należy przez to rozumieć systemy ciepłne, 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.;

17. **klasie drogi** - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze publicznej odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z jej cech funkcjonalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 3. Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

1. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
4. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
5. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
6. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
7. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
8. granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych;
9. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
10. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11. sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
12. stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

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

1. granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
2. zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

§ 5. 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;
4. przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów;
5. przebiegu ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

## **R O Z D Z I A Ł II**

### **Ustalenia dotycząca tego obszaru objętego planem**

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

1. tereny usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 7 U/MN**;
2. tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 4 U**;
3. tereny usług kultury, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 i 2 UK**;
4. tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 i 2 UO**;
5. teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
6. teren usług i zabudowy składowej i magazynowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/P**;
7. tereny urządzeń elektroenergetycznych – stacje transformatorowe, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 i 2 E**;
8. tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 i 2 ZP**;
9. tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 - 4 Z**;
10. tereny wód powierzchniowych – rzeki Łydni, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 i 2 WS**;
11. teren komunikacji – parkingi, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**;
12. tereny dróg (ulic) publicznych:
  - 1) ulice klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 3 KDL**;
  - 2) ulica klasy dojazdowej oznaczona na rysunku planu symbolem **4 KDD**;

### **§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

1. Obiekty i urządzenia na każdym terenie funkcjonalnym należy realizować w sposób zgodny z ustaleniami planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, z przepisami określonymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego;
2. Każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej poprzez takie jej ukształtowanie, które umożliwia wjazd na działkę z drogi publicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
3. Stosowanie działań porządkujących w zakresie ujednoczenia elementów przestrzeni ogólnodostępnych (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleni, mała architektura, znaki miejskiego systemu informacji);
4. Stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób starszych i niepełnosprawnych;
5. Określa się zasady lokalizowania budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
6. Wyznacza się planowane do nasadzeń szpalery drzew, mające szczególne znaczenie przy kształtowaniu wnętrza urbanistycznych;

7. Wyznacza się oś widokową, zgodnie z rysunkiem planu – w rejonie wyznaczonej osi ustala się zakaz lokalizowania obiektów przesłaniających, w szczególności reklam, słupów ogłoszeniowych oraz drzew;

8. Określa się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

- a) 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;
- b) Zakaz lokalizacji wolnostojących reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- c) Zakaz realizacji w linii ogrodzenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2m<sup>2</sup> na jeden znak lub reklamę;
- d) Reklama i znaki informacyjno - plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni;

#### **§ 8. Wymagania wynikają ce z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poza terenami dróg publicznych, dla których ustalenia zawarto w § 15 i w rozdziale III;

#### **§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. Zakaz lokalizacji na terenach oznaczonych symbolem U/MN, przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci

i urządzeń infrastruktury technicznej;

2. Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności, mogących powodować przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska (w tym dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego), poza terenem działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;

3. Zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej. Jako rozwiązanie tymczasowe, jedynie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się funkcjonowanie bezodpływowych, szczelnych, opróżnianych okresowo zbiorników ścieków;

4. Obowiązek wyodrębnienia na posesjach miejsca do selektywnego zbierania odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

5. Stosowanie w nowych i przebudowywanych obiektach, wysokosprawnych, proekologicznych systemów ciepłych, o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska;

6. Ochronę istniejących cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych;

7. Ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni i zadrzewień;

8. W granicach korytarza ekologicznego rzeki Łydyni (o znaczeniu regionalnym), ustala się:

- 1) utrzymanie naturalnego charakteru koryta rzeki,
- 2) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni i ochronę cennych siedlisk roślin,
- 3) utrzymanie naturalnego charakteru zieleni i naturalnego ukształtowania powierzchni terenu na terenach oznaczonych symbolem Z;
- 4) poza terenami US, KP, 3U i 4U - zakaz lokalizacji obiektów budowlanych (nie dotyczy sieci infrastruktury technicznej oraz prowadzenia ścieżek pieszych, rowerowych i dydaktycznych);
- 5) wszelkie działania w sąsiedztwie rzeki Łydyni należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych, w szczególności ustawy prawo wodne;

9. Minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni każdej działki budowlanej został określony w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III;

#### **§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

1. W granicach obszaru historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia, wpisanego do rejestru zabytków – Nr rej. A-259, obowiązuje:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy zabytkowej oraz jej rewaloryzacja z uwzględnieniem jej cech historycznych,
- 2) uzupełnienie nową zabudową w sposób utrwalający historyczne rozplanowanie, oraz lokalny charakter zabudowy, w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie skali, gabarytów i detali nowej zabudowy,
- 3) wszelkie roboty budowlane i inne działania, w tym podział nieruchomości, zagospodarowanie terenu i wycinka drzew należy prowadzić w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, stosownie do obowiązujących przepisów odrębnych;

2. W granicach strefy ochrony archeologicznej ustala się obowiązek:

- 1) prowadzenia prac ziemnych w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, stosownie do obowiązujących przepisów odrębnych;
- 2) prowadzenia prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym, a w razie potrzeby przebadanie metodami archeologicznymi;

3. Wskazuje się obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków A-1184 z dnia 17.05.2013r. oznaczony na rysunku planu numerem:

- 1) klasztor Augustianów, mur. XVIII, XIX w. ul. Augustiańska nr 2 – na terenie 1UK. Pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymagają poniższe działania, związane z tym obiektem:
  - a) prowadzenie prac budowlanych w budynku i jego otoczeniu,
  - b) prowadzenie prac konserwatorskich, restauracyjnych, badań konserwatorskich, archeologicznych i architektonicznych,
  - c) przemieszczanie zabytku,
  - d) dokonywanie podziałów,
  - e) zmiana przeznaczenia lub sposobu jego wykorzystania,
  - f) umieszczanie na obiekcie urządzeń technicznych, tablic, reklam i napisów,
  - g) działania, które mogłyby prowadzić do naruszenia lub zmiany wyglądu zabytku.

4. Na obszarze objętym planem, ze względu na walory historyczne lub artystyczne, wyznacza się niżej wymienione obiekty zabytkowe oraz wskazuje się ich lokalizację na rysunku planu pod numerami:

- 2) ul. Augustiańska nr 3 – plebania, mur. XIX w. - na terenie 2UK
- 3) ul. Orylska nr 1 – dom mur. pocz. XX w. - na terenie 5U/MN
- 4) ul. Orylska nr 2 – dom drewn. pocz. XX w. - na terenie 2U/MN
- 5) ul. Orylska nr 3b – dom, dawn. cerkiew prawosławna, drewn./mur. pocz. XX w. - na terenie 4U/MN
- 6) ul. Orylska nr 6 – dom mur. pocz. XX w. - na terenie zamkniętym
- 7) ul. Orylska nr 8 – dom mur. pocz. XX w. - na terenie zamkniętym
- 8) ul. Orylska nr 14 – dom mur. pocz. XX w. - na terenie 1U/MN
- 9) ul. Płońska nr 10 – dom mur. ok. 1925r. - na terenie 5U/MN
- 10) ul. Płońska nr 14a – dom drewn. 4 ćw. XIX w. - na terenie 5U/MN
- 11) ul. Płońska nr 20a – dom mur. ok. 1935r. - na terenie 5U/MN
- 12) ul. Płońska nr 20d – dom mur. ok. 1930r. - na terenie 5U/MN

- 13) ul. Płońska nr 22 – dom mur. pocz. XX w. - na terenie 5U/MN
- 14) ul. Płońska nr 26 – dom mieszkalno-usługowy mur. ok. 1900r. - na terenie 5U/MN
- 15) ul. Płońska nr 32 – dom mur. pocz. XX w. - na terenie 6U/MN
- 16) ul. Płońska nr 34 – dom mur. pocz. XX w. - na terenie 6U/MN
- 17) ul. Płońska nr 36 – dom mur. ok. 1920r. - na terenie 6U/MN
- 18) ul. Płońska nr 38 – dom drew. po 1880r. - na terenie 6U/MN
- 19) ul. Płońska nr 38a – dom drew. po 1880r. - na terenie 6U/MN
- 20) ul. Płońska nr 42 – dom drew. pocz. XX w. - na terenie 7U/MN
- 21) ul. Płońska nr 44 – dom drew. ok. 1880r. - na terenie 7U/MN,

Wszelkie roboty budowlane (remont, przebudowa, adaptacja, rozbiórka), związane z obiektami zabytkowymi, mogą być prowadzone po uzyskaniu pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków oraz poprzedzone wykonaniem przez właściciela dokumentacji konserwatorskiej;

**§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów**, określa się indywidualnie, dla każdego terenu wydzielonego niniejszym planem w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

#### **§ 12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości dla każdego terenu wydzielonego niniejszym planem, określa się w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale III.

#### **§ 13. Granice i sposoby zagospodarowania:**

1. Terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – szczególną ochronę fragmentu krajobrazu naturalnego doliny rzeki Łydyni, dla którego obowiązuje rozporządzenie nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 marca 2008r. w sprawie Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Rzeki Łydyni” (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 32, poz. 1181 z 2008r);

2. Obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – możliwości i sposoby ich zagospodarowania regulują przepisy odrębne;

3. Obszarów osuwania się mas ziemnych – przy podejmowaniu działań inwestycyjnych na terenie US uwzględnienie skarpy nadbrzeżnej przy trybunach stadionu;

#### **§ 14. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

1. Przy zagospodarowaniu terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami US, 2Z i 3Z należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu kolektora sanitarnego;

2. W rejonie wyznaczonej osi widokowej ustala się zakaz lokalizowania obiektów przesłaniających, w szczególności reklam, słupów ogłoszeniowych, drzew;

3. Teren zamknięty, wskazany na rysunku planu nie jest objęty ustaleniami planu.

#### **§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.**

1. Dla terenów dróg publicznych (ulic) ustala się:

- 1) Przeznaczenie - urządzenie dróg publicznych oraz lokalizacja sieci infrastruktury technicznej;
- 2) Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowił zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych);
- 3) Wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych,

a także w sposób utrudniający ich odczytanie,

- 4) Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 5) Docelowo wyposażenie w kanalizację deszczową;
- 6) Przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (sieci elektroenergetycznych, sieci wodociągowej, linii telekomunikacyjnej itp.), urządzeń i rowów melioracyjnych. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;

2. Dla terenów dróg (ulic) wewnętrznych ustala się:

- 1) Przeznaczenie - na urządzenie dróg wewnętrznych oraz lokalizacja sieci infrastruktury technicznej;
- 2) Minimalną szerokość w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, ustala się na 8 m. Dopuszcza się szerokość min. 5 m w liniach rozgraniczających, jeśli droga wewnętrzna stanowi dojazd do maksymalnie 3 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 3) Dopuszcza się prowadzenie ruchu pieszego i ruchu kołowego jako równorzędnych i utwardzenie ulicy w jednym poziomie jako jednoprzestrzennej z ewentualnym zaznaczeniem przestrzeni ruchu kołowego fakturą, kolorem lub rysunkiem nawierzchni;
- 4) Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych);
- 5) Wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych, a także w sposób utrudniający ich odczytanie,
- 6) Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 7) Docelowo wyposażenie w kanalizację deszczową;
- 8) Przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (sieci elektroenergetycznych, sieci wodociągowej, linii telekomunikacyjnej itp.), urządzeń i rowów melioracyjnych. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;

3. Ustala się układ komunikacji pieszej:

- 1) chodniki w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
- 2) tereny dróg wewnętrznych, możliwych do wyznaczenia w ramach terenów funkcjonalnych,
- 3) ciągi piesze wskazane na rysunku planu oraz realizowane na terenach zieleni urządzonej (ZP);

4. Ustala się układ komunikacji rowerowej:

- 1) prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni lub wydzielonych z jezdni pasów dla rowerów,
- 2) prowadzenie ścieżek ruchu rowerowego lub pieszo-rowerowego o przebiegu wskazanym na rysunku planu;

5. Ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- 1) zabudowa mieszkalna wielorodzinna – 1 miejsca postojowe na mieszkanie,
- 2) zabudowa mieszkalna jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na mieszkanie, wliczając w to miejsce w garażu,
- 3) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
- 4) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
- 5) usługi gastronomii – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych,



## 6) usługi kultury:

a) kościoły, kaplice, obiekty muzealne, wystawowe, domy kultury – 15 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 1000m<sup>2</sup> pow. użytkowej,

b) kina, teatry – 20 miejsc postojowych na 100 miejsc siedzących,

## 7) usługi oświaty i wychowania:

a) szkoły podstawowe, gimnazja, szkoły średnie – 2 miejsca postojowe na 1 pom. do nauki,

b) szkoły wyższe – 2 miejsc postojowych na 10 studentów,

## 8) usługi sportu (hale wid.-sportowe, stadiony) – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc siedzących (oraz 1 miejsce postojowe dla autokaru na 150 miejsc siedzących, jednak nie mniej niż dla dwóch autokarów),

9) usługi biurowe, administracji, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej,10) magazyny, hurtownie, place składowe – 5 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> pow. użytkowej,

## 11) 1 miejsce postojowe na każdym 5 zatrudnionych;

**§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy system ó w infrastruktury technicznej.** W oparciu o sieci istniejące i projektowane ustala się zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

## 1. Docelowe wyposażenie terenu w sieci:

1) wodociągową,

2) kanalizacji sanitarnej,

3) kanalizacji deszczowej,

4) elektroenergetyczną,

5) gazową,

6) ciepłowniczą,

7) 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. Dla istniejących i planowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie mają zastosowania wyznaczone niniejszym planem linie zabudowy;

4. Planowane przewodowe sieci infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, poprzez przedłużenie istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających dróg (ulic), przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;

5. Realizacja poszczególnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej musi uwzględniać wymagane wzajemne odległości pomiędzy nimi;

6. W przypadku kolizji istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się możliwość ich przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;

7. **Zaopatrzenie w wod ę** (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż istniejących ulic oraz z planowanej sieci wzdłuż przewidzianych do realizacji ulic lokalnych i dojazdowych. 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. 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 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 zapewnienia w ramach poszczególnych działek, miejsc na pojemniki, przeznaczone na zbiórkę odpadów oraz zapewnienie ich zorganizowanego wywozu na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, stosownie do obowiązujących przepisów odrębnych;

11. **Zaopatrzenie w energię elektryczną** i oświetlenie ulic poprzez elektroenergetyczną sieć kablową, zasilaną z istniejących stacji transformatorowych, z zachowaniem zasad:

- 1) Poprowadzenie planowanych sieci niskiego napięcia NN w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) Zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki;

12. Dla linii elektroenergetycznych strefa ochronna wynosi:

- dla napowietrznych linii niskiego napięcia 0,4 kV - 1,5m od osi,
- dla kablowych linii niskiego napięcia 0,4 kV - 1,0m od osi,
- dla napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV - 7,5m od osi,
- dla kablowych linii średniego napięcia 15 kV - 1,5m od osi,

13. Lokalizację ewentualnej nowej stacji transformatorowej SN/nn ustala się na wyznaczonym terenie oznaczonym symbolem E. Dopuszcza się możliwość lokalizacji takiej stacji na terenie zabudowy usługowej – U, pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;

14. **Zaopatrzenie w gaz ziemny** z sieci miejskiej poprzez rozbudowę istniejącego systemu gazociągów na zasadach ustalonych z zarządcą ww. sieci;

15. **Zaopatrzenie w ciepło** z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska. Możliwość zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci c.o.;

16. **Zabezpieczenie w łączności telekomunikacyjnej** - poprzez istniejące i planowane sieci, realizowane w różnych technologiach, w tym bezprzewodowej;

17. Dla istniejących urządzeń melioracyjnych znajdujących się na terenach 1Z i 4Z, plan ustala:

- 1) obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących odkrytych rowów melioracyjnych;
- 2) możliwość przekrycia odcinka rowu melioracyjnego na terenie 1Z;
- 3) wszelkie działania związane z przebudową i modernizacją urządzeń melioracyjnych muszą być prowadzone w porozumieniu z ich zarządcą, stosownie do obowiązujących przepisów odrębnych;

**§ 17. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów.** W niniejszym planie nie ustala się innego niż dotychczasowy, sposobu tymczasowego użytkowania

i zagospodarowania terenu - jednak bez prawa utrwalania tymczasowego przeznaczenia, jeśli jest niezgodne z ustaleniami planu.

**§ 18. Stawki procentowe**, stanowiącą podstawę do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych planem ustala się w wysokości 20%.

### ROZDZIAŁ III

#### Ustalenia szczególne dotyczące wyznaczonych terenów

**§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 U/MN - o pow. ok. 0,57 ha, ustala się:**

**1. Przeznaczenie terenu** : Teren przeznaczony jest na lokalizację:

- 1) Zabudowy usługowej, usługowo – mieszkaniowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) Zabudowy towarzyszącej, takiej jak: garaże, budynki gospodarcze, magazynowe i pomocnicze;
- 3) Zieleni urządzonej, dróg wewnętrznych, dojazdów, dojazdów, ogrodzeń, elementów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

**2. W zakresie ochrony i kształtowania terenu**

- 1) Dla funkcji mieszkaniowej - lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;
- 2) Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) Budynki garażowe i gospodarcze mogą być realizowane jako zespolone z bryłą budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 4) Funkcja usługowa, realizowana może być jako wbudowana, w obiektach wolnostojących, lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
- 5) Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów

(z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);

- 6) Konieczność zapewnienia na każdej działce miejsca na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 7) Nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

**3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody** :

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 2) Zakaz składowania i gromadzenia wszelkich odpadów;
- 3) Co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
- 4) Teren należy traktować jako teren mieszkaniowo-usługowy, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;

**4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** :

- 1) Teren położony jest w obszarze historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia, wpisanego do rejestru zabytków oraz w strefie ochrony archeologicznej. Przy zagospodarowaniu terenu - konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 10;
- 2) Wszelkie działania związane z istniejącym obiektem zabytkowym **nr 8** – dom mur. pocz. XX w, ul Orylska 14, muszą być prowadzone w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

**5. Zasady kształtowania zabudowy, podziału i wskaźniki zagospodarowania terenu** :

- 1) Linie zabudowy: Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ulicy Orylskiej - w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;

- 2) Intensywność zabudowy dla funkcji mieszkaniowej i usługowej maksimum 1,8 - minimalnej nie ustala się;
- 3) Wskaźniki zabudowy dla funkcji mieszkaniowej i usługowej maksimum 0,6;
- 4) Budynki mieszkalne, usługowe i mieszkalno – usługowe – maksymalna wysokość zabudowy - 12 m nad poziom terenu, z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°. Kalenice główne budynków równoległe do ulicy Orylskiej. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
- 5) Budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, maksymalna wysokość zabudowy - 5 m nad poziom terenu, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 6) Budynki garażowe mogą być realizowane z maksimum:
  - a) dwoma miejscami dla samochodów osobowych – dla zabudowy o funkcji jedynie mieszkaniowej,
  - b) trzema miejscami dla samochodów – dla zabudowy z funkcją usługową;
- 7) Możliwość podziału na działki budowlane, przy zachowaniu zasad:
  - a) minimalną powierzchnię wydzielanej nowej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ustala się na 800 m<sup>2</sup>, a pod zabudowę usługową lub usługowo – mieszkaniową - na 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się wydzielenie działki o mniejszej powierzchni i szerokości frontu niż określona w niniejszym planie, w sytuacji gdy zostanie ona przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej, komunikację lub infrastrukturę techniczną, przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na wymienione cele będzie spełniała warunki określone w lit. a);

#### **6. Zasady scalania i podziału nieruchomości :**

- 1) Szerokość wydzielanej nowej działki budowlanej ustala się na minimum 18 m;
- 2) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;
- 3) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ustala się na 800 m<sup>2</sup>, a maksymalną na 1000 m<sup>2</sup>,
- 4) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki usługowej lub usługowo – mieszkaniowej ustala się na 1000 m<sup>2</sup>, maksymalnej powierzchni nie ustala się;

#### **7. Szczegółne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu :**

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie usług tylko nieuciążliwych;
- 2) Zakaz lokalizowania:
  - a) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 500 m<sup>2</sup>;
  - b) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
  - c) Tymczasowych obiektów budowlanych;
  - d) Składowania jakichkolwiek odpadów;

#### **8. W zakresie zasad dotyczących systemu komunikacji i infrastruktury technicznej :**

- 1) Obsługę komunikacyjną z ulicy Orylskiej – oznaczonej symbolem **1KDL**;
- 2) Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15, ust. 5;
- 3) Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 4) Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

**§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 U/MN** - o pow. ok. 0,63 ha, ustala się :**

**1. Przeznaczenie terenu** : Teren przeznaczony na lokalizację:

- 1) Zabudowy usługowej, usługowo – mieszkaniowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) Zabudowy towarzyszącej, takiej jak: garaże i budynki gospodarcze;
- 3) Zieleni urządzonej, dróg wewnętrznych, dojazdów, dojeżdż, ogrodzeń, elementów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

**2. W zakresie ochrony i kształtowania kształtu przestrzennego**

- 1) Dla funkcji mieszkaniowej - lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;
- 2) Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) Budynki garażowe i gospodarcze mogą być realizowane jako zespolone z bryłą budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 4) Funkcja usługowa, realizowana może być w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
- 5) Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
- 6) Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 7) Nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

**3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody** :

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 2) Zakaz składowania i gromadzenia wszelkich odpadów;
- 3) Co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
- 4) Teren należy traktować jako teren mieszkaniowo-usługowy, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;

**4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** :

- 1) Teren położony jest w obszarze historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia, wpisanego do rejestru zabytków oraz w strefie ochrony archeologicznej. Przy zagospodarowaniu terenu - konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 10;
- 2) Wszelkie działania związane z istniejącym obiektem zabytkowym nr 4 – dom drewn. pocz. XX w, ul Orylska 2, muszą być prowadzone w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

**5. Zasady kształtowania zabudowy, podziału i wskaźniki zagospodarowania terenu** :

- 1) Linie zabudowy:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ulicy Orylskiej - w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) obowiązująca linia zabudowy od strony ulicy Orylskiej i Płońskiej - w linii rozgraniczającej teren oraz w odległości 2 m od linii rozgraniczającej teren, zgodnie z rysunkiem planu; W pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
- 2) Intensywność zabudowy dla funkcji mieszkaniowej i usługowej maksimum 2,0 - minimalnej nie ustala się;
- 3) Wskaźnik zabudowy dla funkcji mieszkaniowej i usługowej maksimum 0,6;

- 4) Budynki mieszkalne, usługowe i mieszkalno – usługowe – maksymalna wysokość zabudowy - 12 m nad poziom terenu, z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
- 5) Budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, maksymalna wysokość zabudowy - 5 m nad poziom terenu, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 6) Budynki garażowe mogą być realizowane z maksimum:
  - a) dwoma miejscami dla samochodów osobowych – dla zabudowy o funkcji jedynie mieszkaniowej,
  - b) trzema miejscami dla samochodów – dla zabudowy z funkcją usługową;
- 7) Możliwość podziału na działki budowlane, przy zachowaniu zasad:
  - a) minimalną powierzchnię wydzielanej nowej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustala się na 800 m<sup>2</sup>, a pod zabudowę usługową lub usługowo – mieszkaniową - na 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się wydzielenie działki o mniejszej powierzchni i szerokości frontu niż określona w niniejszym planie, w sytuacji gdy zostanie ona przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej, komunikację lub infrastrukturę techniczną, przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na wymienione cele będzie spełniała warunki określone w lit. a);

#### **6. Zasady scalania i podziału nieruchomości :**

- 1) Szerokość wydzielanej nowej działki budowlanej ustala się na minimum 18 m;
- 2) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;
- 3) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustala się na 800 m<sup>2</sup>, a maksymalną na 1000 m<sup>2</sup>,
- 4) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki usługowej lub usługowo – mieszkaniowej ustala się na 1000 m<sup>2</sup>, maksymalnej powierzchni nie ustala się;

#### **7. Szczegółne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu :**

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie usług tylko nieuciążliwych;
- 2) Zakaz lokalizowania:
  - a) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 500 m<sup>2</sup>;
  - b) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
  - c) Tymczasowych obiektów budowlanych;
  - d) Składowania jakichkolwiek odpadów;

#### **8. W zakresie zasad dotyczących systemu komunikacji i infrastruktury technicznej :**

- 1) Obsługę komunikacyjną - z ulicy Orylskiej, oznaczonej symbolem **1KDL** oraz z ulicy Płońskiej, położonej poza obszarem objętym planem;
- 2) Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15, ust. 5;
- 3) Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 4) Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

#### **§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 U/MN** - o pow. ok. 0,11 ha, ustala się :**

##### **1. Przeznaczenie terenu :** Teren przeznacza się na lokalizację:

- 1) Zabudowy usługowej, usługowo – mieszkaniowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) Zabudowy towarzyszącej, takiej jak: garaże i budynki gospodarcze;
- 3) Zieleni urządzonej, dojazdów, dojsć, ogrodzeń, elementów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

## **2. W zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

- 1) Dla funkcji mieszkaniowej - lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;
- 2) Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) Budynki garażowe i gospodarcze mogą być realizowane jako zespolone z bryłą budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 4) Funkcja usługowa, realizowana może być w obiektach wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
- 5) Możliwość realizacji ogrodzenia od strony drogi - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowego w minimum 60%, realizowanego w linii rozgraniczającej teren, wykonanego z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
- 6) Konieczność zapewnienia miejsca na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 7) Nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

## **3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody :**

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 2) Zakaz składowania i gromadzenia wszelkich odpadów;
- 3) Co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
- 4) Teren należy traktować jako teren mieszkaniowo-usługowy, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;

## **4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**

Teren położony jest w obszarze historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia, wpisanego do rejestru zabytków oraz w strefie ochrony archeologicznej. Przy zagospodarowaniu terenu - konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 10;

## **5. Zasady kształtowania zabudowy, podziału i wskaźniki zagospodarowania terenu :**

- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy - w odległości 12 m od linii rozgraniczających teren od strony ulicy Orylskiej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) Intensywność zabudowy dla funkcji mieszkaniowej i usługowej maksimum 2,0 - minimalnej nie ustala się;
- 3) Wskaźnik zabudowy dla funkcji mieszkaniowej i usługowej maksimum 0,6;
- 4) Budynki mieszkalne i mieszkalno – usługowe – maksymalna wysokość zabudowy - 12 m nad poziom terenu, z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
- 5) Budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, maksymalna wysokość zabudowy - 5 m nad poziom terenu, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 6) Budynki garażowe mogą być realizowane z maksimum:
  - a) dwoma miejscami dla samochodów osobowych – dla zabudowy o funkcji jedynie mieszkaniowej,
  - b) trzema miejscami dla samochodów – dla zabudowy z funkcją usługową;
- 7) Teren stanowi jedną działkę budowlaną;

**6. Szczegółne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu :**

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie usług tylko nieuciążliwych;
- 2) Zakaz lokalizowania:
  - a) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 500 m<sup>2</sup>;
  - b) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
  - c) Tymczasowych obiektów budowlanych;
  - d) Składowania jakichkolwiek odpadów;

**7. W zakresie zasad dotyczących systemu komunikacji i infrastruktury technicznej :**

- 1) Obsługę komunikacyjną - z ulicy Orylskiej, oznaczonej symbolem **1KDL**;
- 2) Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15, ust. 5;
- 3) Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 4) Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

**§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 U/MN - o pow. ok. 0,71 ha, ustala się :****1. Przeznaczenie terenu :** Teren przeznaczony na lokalizację:

- 1) Zabudowy usługowej, usługowo – mieszkaniowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) Zabudowy towarzyszącej, takiej jak: garaże i budynki gospodarcze;
- 3) Zieleni urządzonej, dróg wewnętrznych, dojazdów, dojeżdż, ogrodzeń, elementów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

**2. W zakresie ochrony i kształtowania kształtu przestrzennego**

- 1) Dla funkcji mieszkaniowej - lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;
- 2) Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) Budynki garażowe i gospodarcze mogą być realizowane jako zespolone z bryłą budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 4) Funkcja usługowa, realizowana może być w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
- 5) Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów

(z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);

- 6) Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 7) Nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

**3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody :**

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 2) Zakaz składowania i gromadzenia wszelkich odpadów;
- 3) Co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;



- 4) Teren należy traktować jako teren mieszkaniowo-usługowy, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;

**4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**

- 1) Teren położony jest częściowo w obszarze historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia, wpisanego do rejestru zabytków oraz w strefie ochrony archeologicznej. Przy zagospodarowaniu terenu - konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 10;
- 2) Wszelkie działania związane z istniejącym obiektem zabytkowym **nr 5** – dom drewniany/mur dawn. cerkiew prawosławna. pocz. XX w, ul Orylska 3b, muszą być prowadzone w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

**5. Zasady kształtowania zabudowy, podziału i wskaźniki zagospodarowania terenu :**

- 1) Linie zabudowy: Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ulicy Orylskiej - w odległości 10 m od linii rozgraniczającej teren, zgodnie z rysunkiem planu; W pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
- 2) Intensywność zabudowy dla funkcji mieszkaniowej i usługowej maksimum 2,0 - minimalnej nie ustala się;
- 3) Wskaźnik zabudowy dla funkcji mieszkaniowej i usługowej maksimum 0,6;
- 4) Budynki mieszkalne, usługowe i mieszkalno – usługowe – maksymalna wysokość zabudowy - 12 m nad poziom terenu, z dachami o kącie nachylenia połąci do 45°. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
- 5) Budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, maksymalna wysokość zabudowy - 5 m nad poziom terenu, z dachem o kącie nachylenia połąci do 45°;
- 6) Budynki garażowe mogą być realizowane z maksimum:
- a) dwoma miejscami dla samochodów osobowych – dla zabudowy o funkcji jedynie mieszkaniowej,
  - b) trzema miejscami dla samochodów – dla zabudowy z funkcją usługową;
- 7) Możliwość podziału na działki budowlane, przy zachowaniu zasad:
- a) minimalną powierzchnię wydzielanej nowej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową lub usługowo – mieszkaniową ustala się na 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się wydzielenie działki o mniejszej powierzchni i szerokości frontu niż określona w niniejszym planie, w sytuacji gdy zostanie ona przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej, komunikację lub infrastrukturę techniczną, przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na wymienione cele będzie spełniała warunki określone w lit. a);

**6. Zasady scalania i podziału nieruchomości :**

- 1) Szerokość wydzielanej nowej działki budowlanej ustala się na minimum 18 m;
- 2) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;
- 3) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustala się na 1200 m<sup>2</sup>, maksymalnej powierzchni nie ustala się;
- 4) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki usługowej lub usługowo – mieszkaniowej ustala się na 1200 m<sup>2</sup>, maksymalnej powierzchni nie ustala się;

**7. Szczegółne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu :**

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie usług tylko nieuciążliwych;
- 2) Zakaz lokalizowania:
- a) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 500 m<sup>2</sup>;
  - b) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;

- c) Tymczasowych obiektów budowlanych;
- d) Składowania jakichkolwiek odpadów;

**8. W zakresie zasad dotyczących systemu komunikacji i infrastruktury technicznej :**

- 1) Obsługę komunikacyjną - z ulicy Orylskiej, oznaczonej symbolem **1KDL** oraz z możliwych do realizacji dróg wewnętrznych. Szerokość terenu drogi wewnętrznej ustala się na 8 m a w przypadku, gdy stanowi ona dojazd do max 3 działek budowlanych, dopuszcza się szerokość 5 m;
- 2) Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15, ust. 5;
- 3) Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 4) Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

**§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5 U/MN - o pow. ok. 0,83 ha, ustala się :**

**1. Przeznaczenie terenu :** Teren przeznaczony jest na lokalizację:

- 1) Zabudowy usługowej, usługowo – mieszkaniowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) Zabudowy towarzyszącej, takiej jak: garaże i budynki gospodarcze;
- 3) Zieleni urządzonej, dróg wewnętrznych, dojazdów, dojazdów, ogrodzeń, elementów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

**2. W zakresie ochrony i kształtowania kształtu przestrzennego**

- 1) Dla funkcji mieszkaniowej - lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;
- 2) Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) Budynki garażowe i gospodarcze mogą być realizowane jako zespolone z bryłą budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 4) Funkcja usługowa, realizowana może być w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
- 5) Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
- 6) Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 7) Nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

**3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody :**

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 2) Zakaz składowania i gromadzenia wszelkich odpadów;
- 3) Co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
- 4) Teren należy traktować jako teren mieszkaniowo-usługowy, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;

**4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**

- 1) Teren położony jest w obszarze historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia, wpisanego do rejestru zabytków oraz w strefie ochrony archeologicznej. Przy zagospodarowaniu terenu - konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 10;
- 2) Wszelkie działania związane z istniejącymi obiektami zabytkowymi: **nr 3** – dom mur. pocz. XX w, ul Orylska 1, **nr 9** – dom mur. ok. 1925r, ul Płońska 10, **nr 10** – dom drewn. 4 ćw. XIX w, ul Płońska 14a, **nr 11** – dom mur. ok. 1935r, ul Płońska 20a, **nr 12** – dom mur. ok. 1930r, ul Płońska 20d, **nr 13** – dom mur. pocz. XX w, ul Płońska 22, **nr 14** - dom mieszkalno-usługowy mur. ok. 1900r, ul Płońska 26, muszą być prowadzone w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

#### **5. Zasady kształtowania zabudowy, podziału i wskaźniki zagospodarowania terenu :**

- 1) Linie zabudowy: Obowiązująca linia zabudowy od strony ulicy Orylskiej, Płońskiej i 3 KDL - w linii rozgraniczającej teren, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne. Dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) Intensywność zabudowy dla funkcji mieszkaniowej i usługowej maksimum 2,0 - minimalnej nie ustala się;
- 3) Wskaźnik zabudowy dla funkcji mieszkaniowej i usługowej maksimum 0,6;
- 4) Budynki mieszkalne, usługowe i mieszkalno – usługowe – maksymalna wysokość zabudowy - 12 m nad poziom terenu, z dachami o kącie nachylenia połąci do 45°. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
- 5) Budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, maksymalna wysokość zabudowy - 5 m nad poziom terenu, z dachem o kącie nachylenia połąci do 45°;
- 6) Budynki garażowe mogą być realizowane z maksimum:
  - a) dwoma miejscami dla samochodów osobowych – dla zabudowy o funkcji jedynie mieszkaniowej,
  - b) trzema miejscami dla samochodów – dla zabudowy z funkcją usługową;
- 7) Możliwość podziału na działki budowlane, przy zachowaniu zasad:
  - a) minimalną powierzchnię wydzielanej nowej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustala się na 800 m<sup>2</sup>, a pod zabudowę usługową lub usługowo – mieszkaniową - na 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się wydzielenie działki o mniejszej powierzchni i szerokości frontu niż określona w niniejszym planie, w sytuacji gdy zostanie ona przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej, komunikację lub infrastrukturę techniczną, przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na wymienione cele będzie spełniała warunki określone w lit. a);

#### **6. Zasady scalania i podziału nieruchomości :**

- 1) Szerokość wydzielanej nowej działki budowlanej ustala się na minimum 18 m;
- 2) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;
- 3) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustala się na 800 m<sup>2</sup>, a maksymalną na 1000 m<sup>2</sup>,
- 4) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki usługowej lub usługowo – mieszkaniowej ustala się na 1000 m<sup>2</sup>, maksymalnej powierzchni nie ustala się;

#### **7. Szczegółne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu :**

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie usług tylko nieuciążliwych;
- 2) Zakaz lokalizowania:
  - a) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 500 m<sup>2</sup>;
  - b) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
  - c) Tymczasowych obiektów budowlanych;

d) Składowania jakichkolwiek odpadów;

**8. W zakresie zasad dotyczących systemu komunikacji i infrastruktury technicznej :**

- 1) Obsługę komunikacyjną - z ulicy Orylskiej, Płońskiej i z ulicy 3KDL oraz z istniejących i możliwych do realizacji dróg wewnętrznych. Szerokość terenu drogi wewnętrznej ustala się na 8 m a w przypadku, gdy stanowi ona dojazd do max 3 działek budowlanych, dopuszcza się szerokość 5 m;
- 2) Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15, ust. 5;
- 3) Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 4) Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

**§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6 U/MN - o pow. ok. 0,29 ha, ustala się :**

**1. Przeznaczenie terenu :** Teren przeznacza się na lokalizację:

- 1) Zabudowy usługowej, usługowo – mieszkaniowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) Zabudowy towarzyszącej, takiej jak: garaże i budynki gospodarcze;
- 3) Zieleni urządzonej, dróg wewnętrznych, dojazdów, dojeżdż, ogrodzeń, elementów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

**2. W zakresie ochrony i kształtowania kształtu przestrzennego**

- 1) Dla funkcji mieszkaniowej - lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;
- 2) Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) Budynki garażowe i gospodarcze mogą być realizowane jako zespolone z bryłą budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 4) Funkcja usługowa, realizowana może być w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
- 5) Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów

(z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);

- 6) Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 7) Nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

**3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody :**

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 2) Zakaz składowania i gromadzenia wszelkich odpadów;
- 3) Co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
- 4) Teren należy traktować jako teren mieszkaniowo-usługowy, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;

**4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :** Wszelkie działania związane z istniejącymi obiektami zabytkowymi: **nr 15** – dom mur. pocz. XX w, ul Płońska 32, **nr 16** – dom mur. pocz. XX w, ul Płońska 34, **nr 17** – dom mur. ok. 1920r., ul Płońska 36, **nr 18** – dom drewn. po 1880r, ul Płońska 38, **nr 19** - dom drewn. po 1880r, ul Płońska 38a, muszą być prowadzone w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

**5. Zasady kształtowania zabudowy, podziału i wskaźniki zagospodarowania terenu :**

- 1) Linie zabudowy: Obowiązująca linia zabudowy od strony ulicy Płońskiej i 3 KDL – jako kontynuacja istniejącej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne. Dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) Intensywność zabudowy dla funkcji mieszkaniowej i usługowej maksimum 2,0 - minimalnej nie ustala się;
- 3) Wskaźnik zabudowy dla funkcji mieszkaniowej i usługowej maksimum 0,6;
- 4) Budynki mieszkalne, usługowe i mieszkalno – usługowe – maksymalna wysokość zabudowy - 12 m nad poziom terenu, z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
- 5) Budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, maksymalna wysokość zabudowy - 5 m nad poziom terenu, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 6) Budynki garażowe mogą być realizowane z maksimum:
  - a) dwoma miejscami dla samochodów osobowych – dla zabudowy o funkcji jedynie mieszkaniowej,
  - b) trzema miejscami dla samochodów – dla zabudowy z funkcją usługową;
- 7) Możliwość podziału na działki budowlane, przy zachowaniu zasad:
  - a) minimalną powierzchnię wydzielanej nowej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ustala się na 800 m<sup>2</sup>, a pod zabudowę usługową lub usługowo – mieszkaniową - na 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się wydzielenie działki o mniejszej powierzchni i szerokości frontu niż określona w niniejszym planie, w sytuacji gdy zostanie ona przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej, komunikację lub infrastrukturę techniczną, przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na wymienione cele będzie spełniała warunki określone w lit. a);

**6. Zasady scalania i podziału nieruchomości :**

- 1) Szerokość wydzielanej nowej działki budowlanej ustala się na minimum 18 m;
- 2) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;
- 3) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ustala się na 800 m<sup>2</sup>, a maksymalną na 1000 m<sup>2</sup>,
- 4) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki usługowej lub usługowo – mieszkaniowej ustala się na 1000 m<sup>2</sup>, maksymalnej powierzchni nie ustala się;

**7. Szczegółne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu :**

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie usług tylko nieuciążliwych;
- 2) Zakaz lokalizowania:
  - a) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 500 m<sup>2</sup>;
  - b) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
  - c) Tymczasowych obiektów budowlanych;
  - d) Składowania jakichkolwiek odpadów;

**8. W zakresie zasad dotyczących systemu komunikacji i infrastruktury technicznej :**

- 1) Obsługę komunikacyjną - z ulicy Płońskiej i z ulicy 3KDL oraz z możliwych do realizacji dróg wewnętrznych. Szerokość terenu drogi wewnętrznej ustala się na 8 m a w przypadku, gdy stanowi ona dojazd do max 3 działek budowlanych, dopuszcza się szerokość 5 m;
- 2) Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15, ust. 5;
- 3) Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 4) Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

**§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7 U/MN - o pow. ok. 0,16 ha, ustala się :**

#### **1. Przeznaczenie terenu :**

Teren przeznaczony jest na lokalizację:

- 1) Zabudowy usługowej, usługowo – mieszkaniowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) Zabudowy towarzyszącej, takiej jak: garaże i budynki gospodarcze;
- 3) Zieleni urządzonej, dróg wewnętrznych, dojazdów, dojazdów, ogrodzeń, elementów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

#### **2. W zakresie ochrony i kształtowania kształtu przestrzennego**

- 1) Dla funkcji mieszkaniowej - lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;
- 2) Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) Budynki garażowe i gospodarcze mogą być realizowane jako zespolone z bryłą budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 4) Funkcja usługowa, realizowana może być w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
- 5) Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów

(z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);

- 6) Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 7) Nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

#### **3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody :**

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 2) Zakaz składowania i gromadzenia wszelkich odpadów;
- 3) Co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
- 4) Teren należy traktować jako teren mieszkaniowo-usługowy, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;

#### **4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**

Wszelkie działania związane z istniejącymi obiektami zabytkowymi:

**nr 20** – dom drewn. pocz. XX w., ul Płońska 42,

**nr 21** – dom drewn. ok. 1880r., ul Płońska 44, muszą być prowadzone w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

**5. Zasady kształtowania zabudowy, podziału i wskaźniki zagospodarowania terenu :**

- 1) Linie zabudowy: Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ulicy Płońskiej – jako kontynuacja istniejącej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne. Dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) Intensywność zabudowy dla funkcji mieszkaniowej i usługowej maksimum 2,0 - minimalnej nie ustala się;
- 3) Wskaźnik zabudowy dla funkcji mieszkaniowej i usługowej maksimum 0,6;
- 4) Budynki mieszkalne, usługowe i mieszkalno – usługowe – maksymalna wysokość zabudowy - 12 m nad poziom terenu, z dachami o kącie nachylenia połąci do 45°. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
- 5) Budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, maksymalna wysokość zabudowy - 5 m nad poziom terenu, z dachem o kącie nachylenia połąci do 45°;
- 6) Budynki garażowe mogą być realizowane z maksimum:
  - a) dwoma miejscami dla samochodów osobowych – dla zabudowy o funkcji jedynie mieszkaniowej,
  - b) trzema miejscami dla samochodów – dla zabudowy z funkcją usługową;
- 7) Możliwość podziału na działki budowlane, przy zachowaniu zasad:
  - a) minimalną powierzchnię wydzielanej nowej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustala się na 800 m<sup>2</sup>, a pod zabudowę usługową lub usługowo – mieszkaniową - na 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się wydzielenie działki o mniejszej powierzchni i szerokości frontu niż określona w niniejszym planie, w sytuacji gdy zostanie ona przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej, komunikację lub infrastrukturę techniczną, przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na wymienione cele będzie spełniała warunki określone w lit. a);

**6. Zasady scalania i podziału nieruchomości :**

- 1) Szerokość wydzielanej nowej działki budowlanej ustala się na minimum 18 m;
- 2) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;
- 3) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustala się na 800 m<sup>2</sup>, a maksymalną na 1000 m<sup>2</sup>,
- 4) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki usługowej lub usługowo – mieszkaniowej ustala się na 1000 m<sup>2</sup>, maksymalnej powierzchni nie ustala się;

**7. Szczegółne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu :**

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie usług tylko nieuciążliwych;
- 2) Zakaz lokalizowania:
  - a) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 500 m<sup>2</sup>;
  - b) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
  - c) Tymczasowych obiektów budowlanych;
  - d) Składowania jakichkolwiek odpadów;

**8. W zakresie zasad dotyczących systemu komunikacji i infrastruktury technicznej :**

- 1) Obsługę komunikacyjną - z ulicy Płońskiej. Szerokość ewentualnego terenu drogi wewnętrznej ustala się na 5 m;
- 2) Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15, ust. 5;

- 3) Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 4) Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

**§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 U - o powierzchni ok. 0,61 ha, ustala się :**

**1. Przeznaczenie terenu :**

Teren przeznaczony jest na lokalizację:

- 1) usług związanych z funkcjonowaniem sąsiednich terenów sportowych,
- 2) obiektów turystyki,
- 3) hotelu, pensjonatu, ośrodka szkoleniowego, wystawowego,
- 4) obiektu związanego z kulturą i sztuką,
- 5) lokalizację zabudowy niezbędnej do funkcjonowania ww. usług (w tym pomocniczej zabudowy technicznej),
- 6) zieleni urządzonej, ogrodzeń, parkingów, dojazdów, dojść, elementów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

**2. W zakresie ochrony i kształtowania kształtu przestrzennego**

- 1) Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych) lub ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 3) Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 4) Nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

**3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody :**

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 2) Zakaz składowania i gromadzenia wszelkich odpadów;
- 3) Co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;

**4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**

Teren położony jest w strefie ochrony archeologicznej. Przy zagospodarowaniu terenu - konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 10;

**5. Zasady kształtowania zabudowy, podziału i wskaźniki zagospodarowania terenu :**

- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 8,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczającej teren, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
- 2) Intensywność zabudowy - maksimum 1,4, minimalnej nie ustala się;
- 3) Wskaźnik zabudowy - maksimum 0,4;
- 4) Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m nad poziom terenu, z dachami o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
- 5) Możliwość podziału na działki budowlane, przy zachowaniu zasad:



- a) minimalną powierzchnię wydzielanej nowej działki budowlanej ustala się na 2500 m<sup>2</sup>;
- b) każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej;
- c) dopuszcza się wydzielenie działki o mniejszej powierzchni i szerokości frontu niż określona w niniejszym planie, w sytuacji gdy zostanie ona przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej, komunikację lub infrastrukturę techniczną, przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na wymienione cele będzie spełniała warunki określone w lit. a);

#### **6. Zasady scalania i podziału nieruchomości :**

- 1) Szerokość wydzielanej nowej działki budowlanej ustala się na minimum 25 m;
- 2) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 80°;
- 3) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki usługowej ustala się na 2500 m<sup>2</sup>, maksymalnej powierzchni nie ustala się;

#### **7. Szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu :**

- 1) Teren wymagający przekształcenia – konieczność zmiany funkcji na zgodną z ustaleniami planu;
- 2) Zakaz lokalizowania:
  - a) usług handlu i rzemiosła,
  - b) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
  - c) Tymczasowych obiektów budowlanych;
  - d) Składowania jakichkolwiek odpadów;

#### **8. W zakresie zasad dotyczących systemu komunikacji i infrastruktury technicznej :**

- 1) Obsługa komunikacyjna - z ulicy Augustiańskiej, oznaczonej symbolem **2 KDL**;
- 2) Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15, ust. 5;
- 3) Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 4) Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

#### **§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 U - o pow. ok. 2,27 ha, ustala się :**

##### **1. Przeznaczenie terenu :**

Teren przeznaczony na lokalizację:

- 1) Usług, w tym obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>;
- 2) Zabudowy niezbędnej do funkcjonowania usług (w tym pomocniczej zabudowy technicznej),
- 3) Zieleni urządzonej, ogrodzeń, parkingów, dróg wewnętrznych, dojazdów, dojść, elementów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

##### **2. W zakresie ochrony i kształtowania kształtu przestrzennego**

- 1) Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych (nie dotyczy obiektów sezonowych);
- 2) Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych) lub ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 3) Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca na pojemniki do zbiórki odpadów;

- 4) Nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

### **3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody :**

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 2) Konieczność zachowania cenniejszych stanowisk roślinności i harmonijnego wkomponowania jej w powierzchnię biologicznie czynną;
- 3) Wzdłuż północnej granicy terenu od strony terenu **2 UO** – utrzymanie szpaleru zieleni średnio wysokiej i wysokiej, pełniącej funkcję dekoracyjną i izolacyjną. Dopuszcza się wycinkę w ramach zabiegów pielęgnacyjnych i ze względów bezpieczeństwa z koniecznością uzupełnienia nowymi nasadzeniami;
- 4) Zakaz składowania i gromadzenia wszelkich odpadów;
- 5) Co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;

### **4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**

Wschodnia część terenu położona jest w strefie ochrony archeologicznej. Przy jej zagospodarowaniu - konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 10;

### **5. Zasady kształtowania zabudowy, podziału i wskaźniki zagospodarowania terenu :**

- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej teren od strony drogi oznaczonej symbolem 3 KDL, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
- 2) Intensywność zabudowy - maksimum 1,4, minimalnej nie ustala się;
- 3) Wskaźnik zabudowy - maksimum 0,4;
- 4) Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m nad poziom terenu, z dachami o kącie nachylenia połąci do 30°. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
- 5) Możliwość podziału na działki budowlane, przy zachowaniu zasad:
  - a) minimalną powierzchnię wydzielanej nowej działki budowlanej ustala się na 3000 m<sup>2</sup>;
  - b) każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej;
  - c) dopuszcza się wydzielenie działki o mniejszej powierzchni i szerokości frontu niż określona w niniejszym planie, w sytuacji gdy zostanie ona przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej, komunikację lub infrastrukturę techniczną, przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na wymienione cele będzie spełniała warunki określone w lit. a);

### **6. Zasady scalania i podziału nieruchomości :**

- 1) Szerokość wydzielanej nowej działki budowlanej ustala się na minimum 25 m;
- 2) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego – zgodnie z układem istniejących granic działek;
- 3) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki usługowej ustala się na 3000 m<sup>2</sup>, maksymalnej powierzchni nie ustala się;

### **7. Szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu :**

- 1) Teren w części wymagający przekształceń powierzchni – konieczność przeprowadzenia niwelacji terenu w nawiązaniu do rzędnych projektowanej drogi 3 KDL;
- 2) Zakaz lokalizowania:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;

- b) tymczasowych obiektów budowlanych;
- c) składowania jakichkolwiek odpadów;

#### **8. W zakresie zasad dotyczących systemu komunikacji i infrastruktury technicznej :**

- 1) Obsługa komunikacyjna - z planowanej ulicy, oznaczonej symbolem **3 KDL**;
- 2) Możliwość poprowadzenia na wyznaczonym terenie dróg wewnętrznych, przy zachowaniu ustaleń zawartych w § 15, ust. 2;
- 3) Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15, ust. 5;
- 4) Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 5) Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

#### **§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 U** - o powierzchni ok. 1.21 ha, ustala się :**

##### **1. Przeznaczenie terenu :**

Teren przeznaczony na lokalizację:

- 1) Usług, w tym obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>;
- 2) Zabudowy niezbędnej do funkcjonowania usług (w tym pomocniczej zabudowy technicznej),
- 3) Zieleni urządzonej, ogrodzeń, parkingów, dróg wewnętrznych, dojazdów, dojazdów, elementów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

##### **2. W zakresie ochrony i kształtowania kształtu przestrzennego**

- 1) Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych (nie dotyczy obiektów sezonowych);
- 2) Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych) lub ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 3) Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 4) Nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

##### **3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody :**

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 2) Wzdłuż południowej granicy terenu od strony terenów **1 ZP** i **2 Z** – wprowadzenie nowej i utrzymanie istniejącej zieleni średnio wysokiej i wysokiej, pełniącej funkcję dekoracyjną i izolacyjną. Dopuszcza się wycinkę w ramach zabiegów pielęgnacyjnych i ze względów bezpieczeństwa z koniecznością uzupełnienia nowymi nasadzeniami;
- 3) Zakaz składowania i gromadzenia wszelkich odpadów;
- 4) Co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
- 5) Na części terenu położonej w zasięgu korytarza ekologicznego rzeki Łydyni o znaczeniu regionalnym, ustala się:
  - a) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni wysokiej oraz utrzymanie ich naturalnego charakteru oraz ochronę cennych siedlisk roślin;

- b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej;

**4. Zasady kształtowania zabudowy, podziału i wskaźniki zagospodarowania terenu :**

- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 5,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczającej teren od strony dróg, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
- 2) Intensywność zabudowy - maksimum 1,4, minimalnej nie ustala się;
- 3) Wskaźnik zabudowy - maksimum 0,4;
- 4) Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m nad poziom terenu, z dachami o kącie nachylenia połąci do 30°. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
- 5) Możliwość podziału na działki budowlane, przy zachowaniu zasad:
  - a) minimalną powierzchnię wydzielanej nowej działki budowlanej ustala się na 3000 m<sup>2</sup>;
  - b) każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej;
  - c) dopuszcza się wydzielenie działki o mniejszej powierzchni i szerokości frontu niż określona w niniejszym planie, w sytuacji gdy zostanie ona przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej, komunikację lub infrastrukturę techniczną, przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na wymienione cele będzie spełniała warunki określone w lit. a);

**5. Zasady scalania i podziału nieruchomości :**

- 1) Szerokość wydzielanej nowej działki budowlanej ustala się na minimum 25 m;
- 2) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego – zgodnie z układem istniejących granic działek;
- 3) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki usługowej ustala się na 3000 m<sup>2</sup>, maksymalnej powierzchni nie ustala się;

**6. Szczegółne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu :**

- 1) Teren w części wymagający przekształceń powierzchni – konieczność przeprowadzenia niwelacji terenu w nawiązaniu do rzędnych projektowanej drogi **3 KDL** i drogi **4 KDD**;
- 2) Zakaz lokalizowania:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych;
  - c) składowania jakichkolwiek odpadów;

**7. W zakresie zasad dotyczących systemu komunikacji i infrastruktury technicznej :**

- 1) Obsługa komunikacyjna - z ulicy Augustiańskiej, oznaczonej symbolem **2 KDL** oraz planowanych ulic oznaczonych symbolami **3 KDL** i **4 KDD**;
- 2) Możliwość poprowadzenia na wyznaczonym terenie dróg wewnętrznych, przy zachowaniu ustaleń zawartych w § 15, ust. 2;
- 3) Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15, ust. 5;
- 4) Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 5) Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

**§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4 U** - o powierzchni ok. 1.37 ha, ustala się :**

**1. Przeznaczenie terenu :**

Teren przeznaczony jest na lokalizację:

- 1) Usług, w tym obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>;
- 2) Zabudowy niezbędnej do funkcjonowania usług (w tym pomocniczej zabudowy technicznej),
- 3) Zieleni urządzonej, ogrodzeń, parkingów, dróg wewnętrznych, dojazdów, dojść, elementów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

**2. W zakresie ochrony i kształtowania i adu przestrzennego**

- 1) Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych (nie dotyczy obiektów sezonowych);
- 2) Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych) lub ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 3) Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 4) Nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

**3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody :**

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 2) Wzdłuż południowej granicy terenu od strony terenów **2 ZP** i **4 Z** – wprowadzenie zieleni średnio wysokiej i wysokiej, pełniącej funkcję dekoracyjną i izolacyjną;
- 3) Zakaz składowania i gromadzenia wszelkich odpadów;
- 4) Co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej, położonej poza zasięgiem korytarza ekologicznego rzeki Łydyni, musi stanowić teren biologicznie czynny;
- 5) Co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej, położonej w zasięgu korytarza ekologicznego rzeki Łydyni, musi stanowić teren biologicznie czynny;
- 6) Na części terenu położonej w zasięgu korytarza ekologicznego rzeki Łydyni o znaczeniu regionalnym, ustala się:
  - a) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni wysokiej oraz utrzymanie ich naturalnego charakteru oraz ochronę cennych siedlisk roślin;
  - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej;

**4. Zasady kształtowania zabudowy, podziału i wskaźniki zagospodarowania terenu :**

- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej teren od strony drogi oznaczonej symbolem 3 KDL, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
- 2) Intensywność zabudowy - maksimum 1,4, minimalnej nie ustala się;
- 3) Wskaźnik zabudowy - maksimum 0,4;
- 4) Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m nad poziom terenu, z dachami o kącie nachylenia połaci do 30°. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
- 5) Możliwość podziału na działki budowlane, przy zachowaniu zasad:
  - a) minimalną powierzchnię wydzielanej nowej działki budowlanej ustala się na 2500 m<sup>2</sup>;
  - b) każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej;
  - c) dopuszcza się wydzielenie działki o mniejszej powierzchni i szerokości frontu niż określona

w niniejszym planie, w sytuacji gdy zostanie ona przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej, komunikację lub infrastrukturę techniczną, przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na wymienione cele będzie spełniała warunki określone w lit. a);

#### **5. Zasady scalania i podziału nieruchomości :**

- 1) Szerokość wydzielanej nowej działki budowlanej ustala się na minimum 25 m;
- 2) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego – zgodnie z układem istniejących granic działek;
- 3) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki usługowej ustala się na 2500 m<sup>2</sup>, maksymalnej powierzchni nie ustala się;

#### **6. Szczegółne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu :**

- 1) Teren w części wymagający przekształceń powierzchni – konieczność przeprowadzenia niwelacji terenu w nawiązaniu do rzędnych projektowanej drogi **3 KDL**;
- 2) Zakaz lokalizowania:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych;
  - c) składowania jakichkolwiek odpadów;

#### **7. W zakresie zasad dotyczących systemu komunikacji i infrastruktury technicznej :**

- 1) Obsługa komunikacyjna - z planowanej ulicy oznaczonej symbolem **3 KDL**;
- 2) Możliwość poprowadzenia na wyznaczonym terenie dróg wewnętrznych, przy zachowaniu ustaleń zawartych w § 15, ust. 2;
- 3) Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15, ust. 5;
- 4) Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 5) Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

**§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 UK** - o powierzchni ok. 0,48 ha, ustala się :**

##### **1. Przeznaczenie terenu :**

Teren przeznacza się na lokalizację:

- 1) Usług kultury - kultu religijnego – zabudowa i zagospodarowanie związane z funkcjonowaniem parafii rzymsko-katolickiej;
- 2) zieleni urządzonej, ogrodzeń, parkingów, dojazdów, dojść, elementów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

##### **2. W zakresie ochrony i kształtowania kształtu przestrzennego**

- 1) Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) Możliwość realizacji ogrodzeń od strony ulicy - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych) lub ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 3) Konieczność zapewnienia miejsca na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 4) Nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

**3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody :**

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 2) Zachowanie i ochronę istniejącej zieleni wysokiej, tworzącej szpaler przydrożny;
- 3) Zakaz składowania i gromadzenia wszelkich odpadów;
- 4) Co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;

**4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**

- 1) Teren położony jest w obszarze historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia, wpisanego do rejestru zabytków oraz w strefie ochrony archeologicznej. Przy zagospodarowaniu terenu - konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 10;
- 2) Wszelkie działania związane z obiektem zabytkowym **nr 1** – klasztor Augustianów, mur. XVIII, XIX w. ul. Augustiańska nr 2, wpisanym do rejestru zabytków, muszą być prowadzone z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 10;

**5. Zasady kształtowania zabudowy, podziału i wskaźniki zagospodarowania terenu :**

- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 8,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczającej teren, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
- 2) Intensywność zabudowy - maksimum 1,4, minimalnej nie ustala się;
- 3) Wskaźnik zabudowy - maksimum 0,4;
- 4) Maksymalna wysokość zabudowy – 10,5 m nad poziom terenu, z dachami o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
- 5) Teren stanowi jedną działkę budowlaną;

**6. Szczegółne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu :**

- 1) Przy zagospodarowaniu terenu – konieczność uwzględnienia sąsiedztwa zabytkowego kościoła parafialnego p.w. Nawiedzenia NMP;
- 2) Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;

**7. W zakresie zasad dotyczących systemu komunikacji i infrastruktury technicznej :**

- 1) Obsługa komunikacyjna - z ulicy Augustiańskiej, oznaczonej symbolem **2 KDL**;
- 2) Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15, ust. 5;
- 3) Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 4) Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

**§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 UK** - o powierzchni ok. 0,92 ha, ustala się :**

**1. Przeznaczenie terenu :**

Teren przeznaczony jest na lokalizację:

- 1) Usług kultury - kultu religijnego – zabudowy i zagospodarowania związanych z funkcjonowaniem parafii rzymsko-katolickiej;
- 2) Zieleni urządzonej, ogrodzeń, parkingów, dojazdów, dojść, elementów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

### **2. W zakresie ochrony i kształtowania kształtu przestrzennego**

- 1) Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) Możliwość realizacji ogrodzeń od strony ulicy - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych) lub ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 3) Konieczność zapewnienia miejsca na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 4) Nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

### **3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody :**

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 2) Konieczność zachowania i ochrony wartościowej zieleni wysokiej, w tym istniejącej zieleni wysokiej, tworzącej szpaler przydrożny;
- 3) Zakaz składowania i gromadzenia wszelkich odpadów;
- 4) Co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;

### **4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**

- 1) Teren położony jest w strefie ochrony archeologicznej a jego północna część leży w obszarze historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia, wpisanego do rejestru zabytków. Przy zagospodarowaniu terenu - konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 10;
- 2) Wszelkie działania związane z istniejącym obiektem zabytkowym nr 2 – plebania, mur. XIX w. ul. Augustiańska nr 3, muszą być prowadzone w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

### **5. Zasady kształtowania zabudowy, podziału i wskaźniki zagospodarowania terenu :**

- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 10,0 m i 12,0 m od linii rozgraniczającej teren, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
- 2) Intensywność zabudowy - maksimum 1,4, minimalnej nie ustala się;
- 3) Wskaźnik zabudowy - maksimum 0,4;
- 4) Maksymalna wysokość zabudowy – 10,5 m nad poziom terenu, z dachami o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
- 5) Teren stanowi jedną działkę budowlaną;

### **6. Szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu :**

- 1) Przy zagospodarowaniu terenu – konieczność uwzględnienia sąsiedztwa zabytkowego kościoła parafialnego p.w. Nawiedzenia NMP;
- 2) Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;

### **7. W zakresie zasad dotyczących systemu komunikacji i infrastruktury technicznej :**



- 1) Obsługa komunikacyjna - z ulicy Orylskiej, oznaczonej symbolem **1 KDL** oraz z ulicy Augustiańskiej, oznaczonej symbolem **2 KDL**;
- 2) Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15, ust. 5;
- 3) Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 4) Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

**§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 UO - o powierzchni ok. 1.43 ha, ustala się :**

**1. Przeznaczenie terenu :**

Teren przeznaczony jest na lokalizację:

- 1) Usług oświaty;
- 2) Zabudowy niezbędnej do funkcjonowania usług oświaty i ściśle z nimi związanej (w tym obiektów o funkcji administracyjnej, stołówki, internatu, pomocniczej zabudowy technicznej),
- 3) Zieleni urządzonej, placów i urządzeń sportowych, ogrodzeń, parkingów, dojazdów, dojść, elementów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

**2. W zakresie ochrony i kształtowania kształtu przestrzennego**

- 1) Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) Możliwość realizacji ogrodzeń od strony ulicy - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych) lub ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 3) Konieczność zapewnienia miejsca na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 4) Nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

**3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody :**

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 2) Konieczność zachowania i ochrony wartościowej zieleni wysokiej;
- 3) Zakaz składowania i gromadzenia wszelkich odpadów;
- 4) Co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
- 5) Teren należy traktować jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;

**4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**

Teren położony jest w strefie ochrony archeologicznej a jego północna część leży w obszarze historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia, wpisanego do rejestru zabytków. Przy zagospodarowaniu terenu - konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 10;

**5. Zasady kształtowania zabudowy, podziału i wskaźniki zagospodarowania terenu :**

- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej teren, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
- 2) Intensywność zabudowy - maksimum 1,4, minimalnej nie ustala się;

- 3) Wskaźnik zabudowy - maksimum 0,4;
- 4) Maksymalna wysokość zabudowy – 14 m nad poziom terenu, z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
- 5) Teren stanowi jedną działkę budowlaną;

#### **6. Szczegółne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu :**

Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;

#### **7. W zakresie zasad dotyczących systemu komunikacji i infrastruktury technicznej :**

- 1) Obsługa komunikacyjna - z ulicy Orylskiej, oznaczonej symbolem **1 KDL** oraz z planowanej ulicy oznaczonej symbolem **3 KDL**;
- 2) Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15, ust. 5;
- 3) Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 4) Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

**§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 UO** - o powierzchni ok. 2,23 ha, ustala się :**

#### **1. Przeznaczenie terenu :**

Teren przeznaczony na lokalizację:

- 1) Usług oświaty;
- 2) Zabudowy niezbędnej do funkcjonowania usług oświaty i ściśle z nimi związanej (w tym obiektów o funkcji administracyjnej, stołówki, internatu, pomocniczej zabudowy technicznej),
- 3) Zieloni urządzonej, placów i urządzeń sportowych, ogrodzeń, parkingów, dojazdów, dojść, elementów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

#### **2. W zakresie ochrony i kształtowania kształtu przestrzennego**

- 1) Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) Możliwość realizacji ogrodzeń od strony ulicy - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych) lub ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 3) Konieczność zapewnienia miejsca na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 4) Nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

#### **3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody :**

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 2) Wzdłuż południowej granicy terenu, od strony terenu **2 U** – utrzymanie szpalery zieleni średnio wysokiej i wysokiej, pełniące funkcję dekoracyjną i izolacyjną. Dopuszcza się wycinkę w ramach zabiegów pielęgnacyjnych i ze względów bezpieczeństwa z koniecznością uzupełnienia nowymi nasadzeniami;
- 3) Zakaz składowania i gromadzenia wszelkich odpadów;
- 4) Co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
- 5) Teren należy traktować jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci

i młodzieży, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;

#### **4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :**

Teren położony jest w strefie ochrony archeologicznej a jego północna część leży w obszarze historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia, wpisanego do rejestru zabytków. Przy zagospodarowaniu terenu - konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 10;

#### **5. Zasady kształtowania zabudowy, podziału i wskaźniki zagospodarowania terenu :**

- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej teren, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
- 2) Intensywność zabudowy - maksimum 1,4, minimalnej nie ustala się;
- 3) Wskaźnik zabudowy - maksimum 0,4;
- 4) Maksymalna wysokość zabudowy – 14 m nad poziom terenu, z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
- 5) Nie dopuszcza się nowego podziału terenu;

#### **6. Szczegółne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu :**

Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;

#### **7. W zakresie zasad dotyczących systemu komunikacji i infrastruktury technicznej :**

- 1) Obsługa komunikacyjna - z ulicy Orylskiej, oznaczonej symbolem **1 KDL**;
- 2) Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15, ust. 5;
- 3) Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 4) Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

### **§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US - o powierzchni ok. 6.06 ha, ustala się :**

#### **1. Przeznaczenie terenu :**

1.1. **Dla części znajdującej się na terenie szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Łydyńki :** Teren przeznaczony jest na:

- 1) Utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń sportu i rekreacji – tj. stadionu, boisk, urządzeń i budowli bez możliwości ich rozbudowy;
- 2) Lokalizację zieleni urządzonej, ogrodzeń, parkingów, dróg wewnętrznych, dojazdów, dojazdów, elementów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz rozbudowę obiektów wymienionych w punkcie 1 - po spełnieniu wymogów zawartych w art. 88 i ustawy Prawo wodne;

1.2. **Dla części znajdującej się poza terenem szczególnego zagrożenia powodzią :** Teren przeznaczony jest na lokalizację:

- 1) Obiektów i urządzeń sportu i rekreacji – w tym utrzymanie istniejącego stadionu, boisk, urządzeń i budowli;
- 2) Zabudowy niezbędnej do funkcjonowania usług sportu i rekreacji i ściśle z nimi związanej (w tym pomocniczej zabudowy technicznej),
- 3) Zieleni urządzonej, ogrodzeń, parkingów, dróg wewnętrznych, dojazdów, dojazdów, elementów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

#### **2. W zakresie ochrony i kształtowania układu przestrzennego**

- 1) Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych) lub ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 2) Konieczność zapewnienia miejsca na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 3) Nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

### **3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody :**

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 2) Ze względu na położenie terenu w granicach korytarza ekologicznego rzeki Łydyni o znaczeniu regionalnym, ustala się ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni oraz ukształtowania powierzchni terenu;
- 3) Wzdłuż zachodniej granicy terenu od strony rzeki Łydyni **1 WS** oraz wzdłuż wschodniej granicy od strony terenu zieleni naturalnej **1 Z** – utrzymanie zieleni wysokiej, pełniącej funkcję dekoracyjną i izolacyjną;
- 4) Zakaz składowania i gromadzenia wszelkich odpadów;
- 5) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;

### **4. Zasady kształtowania zabudowy, podziału i wskaźniki zagospodarowania terenu :**

- 1) Utrzymuje się istniejącą zabudowę. Ustala się możliwość jej rozbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego paragrafu;
- 2) Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków – zgodnie z rysunkiem planu. Wyznaczona linia zabudowy nie dotyczy budowli sportowych i obiektów małej architektury. W takich przypadkach przy lokalizacji obiektów budowlanych mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;
- 3) Intensywność zabudowy - maksimum 0,8, minimalnej nie ustala się;
- 4) Wskaźnik zabudowy - maksimum 0,4;
- 5) Maksymalna wysokość zabudowy - 12 m nad poziom terenu, z dachami o kącie nachylenia połąci do 45°. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
- 6) Teren stanowi jedną działkę budowlaną;

### **5. Szczegółne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu :**

- 1) Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) Konieczność wykonania badań gruntowo-wodnych przed realizacją zabudowy;
- 3) Na części terenu położonej w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią ustala się:
  - a) zakaz składowania i gromadzenia wszelkich materiałów, (w tym: gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych i środków chemicznych);
  - b) zabrania się wykonywania robót lub czynności utrudniających ochronę przed powodzią, zwiększających zagrożenie powodziowe w tym wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych – zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo wodne;
  - c) przestrzeganie obowiązujących przepisów odrębnych;
- 4) Przy podejmowaniu działań w północno-zachodniej części terenu należy uwzględnić skarpe nadbrzeżną - obszar osuwania się mas ziemnych, wskazany na rysunku planu;

### **6. W zakresie zasad dotyczących systemu komunikacji i infrastruktury technicznej :**

- 1) Obsługa komunikacyjna - z ulicy Augustiańskiej, oznaczonej symbolem **2 KDL** oraz z ulicy 3-go Maja;
- 2) Możliwość poprowadzenia na wyznaczonym terenie dróg wewnętrznych, przy zachowaniu ustaleń zawartych w § 15, ust. 2;
- 3) Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15, ust. 5;
- 4) Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 5) Możliwość lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn;
- 6) Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

**§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/P - o powierzchni ok. 1.31 ha, ustala się :**

**1. Przeznaczenie terenu :**

Teren przeznaczony na lokalizację:

- 1) Usług, w tym obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup> oraz zabudowy składowej i magazynowej;
- 2) Zabudowy niezbędnej do funkcjonowania usług składów i magazynów ściśle z nimi związanej (w tym obiektów o funkcji administracyjnej i pomocniczej zabudowy technicznej),
- 3) Zieleni urządzonej, ogrodzeń, parkingów, dojazdów, dojść, elementów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

**2. W zakresie ochrony i kształtowania kształtu przestrzennego**

- 1) Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) Możliwość realizacji ogrodzeń od strony ulicy - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);
- 3) Konieczność zapewnienia miejsca na pojemniki do zbiórki odpadów;
- 4) Nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

**3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody :**

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 2) Zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych;
- 3) Konieczność zachowania i ochrony wartościowej zieleni wysokiej;
- 4) Wzdłuż zachodniej granicy terenu od strony terenu **4 Z** – wprowadzenie zieleni średnio wysokiej i wysokiej, pełniącej funkcję izolacyjną;
- 5) Zakaz składowania i gromadzenia odpadów niebezpiecznych;
- 6) Co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;

**4. Zasady kształtowania zabudowy, podziału i wskaźniki zagospodarowania terenu :**

- 1) Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ulicy Płońskiej – zgodnie z rysunkiem planu.

W pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne;

- 2) Intensywność zabudowy - maksimum 1,4, minimalnej nie ustala się;
- 3) Wskaźnik zabudowy - maksimum 0,5;
- 4) Maksymalna wysokość zabudowy – 12 m nad poziom terenu, z dachami o kącie nachylenia połaci do 30°. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
- 5) Możliwość podziału na działki budowlane, przy zachowaniu zasad:
  - a) minimalną powierzchnię wydzielanej nowej działki budowlanej ustala się na 3000 m<sup>2</sup>;
  - b) każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej;
  - c) dopuszcza się wydzielenie działki o mniejszej powierzchni i szerokości frontu niż określona w niniejszym planie, w sytuacji gdy zostanie ona przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej, komunikację lub infrastrukturę techniczną, przy czym działka uzyskana w wyniku tego podziału i nie przewidziana na wymienione cele będzie spełniała warunki określone w lit. a);

#### **5. Zasady scalania i podziału nieruchomości :**

- 1) Szerokość wydzielanej nowej działki budowlanej ustala się na minimum 25 m;
- 2) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego – zgodnie z układem istniejących granic działek;
- 3) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki usługowej ustala się na 3000 m<sup>2</sup>, maksymalnej powierzchni nie ustala się;

#### **6. Szczegółne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu :**

Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;

#### **7. W zakresie zasad dotyczących systemu komunikacji i infrastruktury technicznej :**

- 1) Obsługa komunikacyjna - z ulicy Płońskiej;
- 2) Możliwość poprowadzenia na wyznaczonym terenie dróg wewnętrznych, przy zachowaniu ustaleń zawartych w § 15, ust. 2;
- 3) Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15, ust. 5;
- 4) Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;
- 5) Możliwość lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn;
- 6) Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

#### **§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 E - o pow. ok. 0,01 ha, ustala się :**

##### **1. Przeznaczenie terenu :**

Teren przeznacza się na lokalizację urządzeń elektroenergetycznych – stacji transformatorowej SN/nn; oraz sieci infrastruktury technicznej;

##### **2. W zakresie ochrony i kształtowania i adu przestrzennego**

Możliwość realizacji ogrodzenia - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowego w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej teren, wykonanego z trwałych materiałów

(z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);

##### **3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody :**

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 2) Część terenu nie zabudowaną i nie utwardzoną należy wykorzystać na urządzenie zieleni;

#### 4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :

Teren położony jest w strefie ochrony archeologicznej i w obszarze historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia, wpisanego do rejestru zabytków. Przy zagospodarowaniu terenu - konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 10;

#### 5. Szczegółne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu :

- 1) Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) Teren stanowi jedną działkę budowlaną;

6. **Obsługa komunikacyjna** - z ulicy Orylskiej, oznaczonej symbolem **1 KDL**, poprzez teren usług oświaty, oznaczony symbolem **2 UO**;

**§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 E - o pow. ok. 0,01 ha, ustala się :**

#### 1. Przeznaczenie terenu :

Teren przeznaczony na lokalizację urządzeń elektroenergetycznych – stacji transformatorowej SN/nn; oraz sieci infrastruktury technicznej;

#### 2. W zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego

Możliwość realizacji ogrodzenia - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowego w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej teren, wykonanego z trwałych materiałów

(z wyłączeniem prefabrykatów betonowych);

#### 3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody :

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 2) Część terenu nie zabudowaną i nie utwardzoną należy wykorzystać na urządzenie zieleni;

#### 4. Szczegółne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu :

- 1) Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) Teren stanowi jedną działkę budowlaną;

5. **Obsługa komunikacyjna** - z ulicy Płońskiej, przebiegającej poza obszarem objętym planem, poprzez teren usług, oznaczony symbolem **4 U**;

**§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 ZP - o pow. ok. 0,72 ha, ustala się :**

#### 1. Przeznaczenie terenu :

Teren przeznaczony na lokalizację:

- 1) Urządzonej, ogólnodostępnej zieleni parkowej;
- 2) Ciągów pieszych z elementami małej architektury, ścieżki rowerowej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) Dopuszcza się możliwość wykorzystania terenu na urządzenie tematycznych przestrzeni rekreacji aktywnej, miejsc gier i zabaw oraz organizację czasowych wystaw i imprez plenerowych;

#### 2. W zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego

- 1) Zasadę, zgodnie z którą szyldy i tablice informacyjne nie mogą być usytuowane wyżej niż 3,0 m

od poziomu terenu, a ich powierzchnia nie może przekraczać 0,5 m<sup>2</sup>;

- 2) Dopuszcza się możliwość lokalizacji słupów ogłoszeniowych;
- 3) Zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 4) Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,2 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych) lub ogrodzeń w formie żywopłotów. Zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wewnętrznych, za wyjątkiem ogrodzeń niskich, których wysokość nie powinna przekraczać 0,5 od poziomu terenu jako wygrodzień przestrzemi i miejsc wymienionych

w ust. 1, w punkcie 3 niniejszego paragrafu;

- 5) Nakazuje się ujednoczenie i zharmonizowanie kolorystyki i formy elementów małej architektury, ogrodzeń i oświetlenia na terenach **1 ZP i 2 ZP**;

### **3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody :**

- 1) Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 3) Ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni wysokiej;
- 4) Zakaz składowania i gromadzenia wszelkich odpadów;
- 5) Teren należy traktować jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
- 6) Co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;

### **4. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu :**

- 1) Możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów i urządzeń służących organizacji wystaw i imprez plenerowych pod warunkiem, że obiekty te będą posiadały rozwiązania techniczne zapewniające pełną ochronę przed degradacją gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 2) Teren stanowi jedną działkę inwestycyjną.

### **5. Zasady scalania i podziału nieruchomości :**

Na terenie nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości, w oparciu o przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami;

### **6. Szczegółne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu :**

- 1) Zakaz wznoszenia obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury oraz obiektów tymczasowych wymienionych w ust. 4,

pkt. 1 niniejszego paragrafu;

- 2) Zakaz lokalizowania parkingów;

### **7. W zakresie zasad dotyczących systemu komunikacji i infrastruktury technicznej :**

- 1) Obsługę komunikacyjną - z planowanej ulicy oznaczonej symbolem **4 KDD**;
- 2) Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

**§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 ZP** - o pow. ok. 2,16 ha, ustala się :**

#### **1. Przeznaczenie terenu :**

Teren przeznaczony jest na lokalizację:



- 1) Urządzonej, ogólnodostępnej zieleni parkowej;
- 2) Ciągów pieszych z elementami małej architektury, ścieżki rowerowej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) Dopuszcza się możliwość wykorzystania terenu na urządzenie tematycznych przestrzeni rekreacji aktywnej, miejsc gier i zabaw oraz organizację czasowych wystaw i imprez plenerowych;

## **2. W zakresie ochrony i kształtowania i adu przestrzennego**

- 1) Zasadę, zgodnie z którą szyldy i tablice informacyjne nie mogą być usytuowane wyżej niż 3,0 m od poziomu terenu, a ich powierzchnia nie może przekraczać 0,5 m<sup>2</sup>;
- 2) Dopuszcza się możliwość lokalizacji słupów ogłoszeniowych;
- 3) Zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 4) Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,2 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem prefabrykatów betonowych) lub ogrodzeń w formie żywopłotów. Zakazuje się lokalizowania ogrodzeń wewnętrznych, za wyjątkiem ogrodzeń niskich, których wysokość nie powinna przekraczać 0,5 m od poziomu terenu jako wygradzeń przestrzeni i miejsc wymienionych

w ust. 1, w punkcie 3 niniejszego paragrafu;

- 5) Nakazuje się ujednoczenie i zharmonizowanie kolorystyki i formy elementów małej architektury, ogrodzeń i oświetlenia na terenach **1 ZP i 2 ZP**;

## **3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody :**

- 1) Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 3) Ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni wysokiej;
- 4) Zakaz składowania i gromadzenia wszelkich odpadów;
- 5) Teren należy traktować jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
- 6) Co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;

## **4. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu :**

- 1) Możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów i urządzeń służących organizacji wystaw i imprez plenerowych pod warunkiem, że obiekty te będą posiadały rozwiązania techniczne zapewniające pełną ochronę przed degradacją gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- 2) Teren stanowi jedną działkę inwestycyjną.

## **5. Zasady scalania i podziału nieruchomości :**

Na terenie nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości, w oparciu o przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami;

## **6. Szczegółne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu :**

- 1) Zakaz wznoszenia obiektów budowlanych z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury oraz obiektów tymczasowych wymienionych w ust. 4,

pkt. 1 niniejszego paragrafu;

- 2) Kształtowanie zieleni wysokiej w taki sposób, aby nie przesłaniała wskazanej na rysunku planu osi widokowej;

3) Zakaz lokalizowania parkingów;

**7. W zakresie zasad dotyczących systemu komunikacji i infrastruktury technicznej :**

- 1) Obsługę komunikacyjną - z planowanej ulicy oznaczonej symbolem **4 KDD**;
- 2) Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

**§ 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 Z - o pow. ok. 0,77 ha, ustala się :**

**1. Przeznaczenie terenu :**

Teren przeznaczony jest na lokalizację:

- 1) Zieleni naturalnej;
- 2) Ciągu pieszego z elementami małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) Dopuszcza się możliwość wykorzystania terenu na organizację czasowych wystaw i imprez plenerowych;

**2. W zakresie ochrony i kształtowania kształtu przestrzennego** – zasadę, zgodnie z którą szyldy i tablice informacyjne nie mogą być usytuowane wyżej niż 3,0 m od poziomu terenu, a ich powierzchnia nie może przekraczać 0,5 m<sup>2</sup>;

**3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody :**

- 1) Ze względu na położenie terenu w granicach korytarza ekologicznego rzeki Łydyni o znaczeniu regionalnym, ustala się ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni oraz ukształtowania powierzchni terenu;
- 2) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 3) Wzdłuż zachodniej granicy terenu od strony terenu **US** – utrzymanie zieleni wysokiej, pełniącej funkcję dekoracyjną i izolacyjną;
- 4) Zakaz składowania i gromadzenia wszelkich odpadów i materiałów, (w tym gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych i środków chemicznych);
- 5) Co najmniej 80% powierzchni terenu musi stanowić teren biologicznie czynny;

**4. Szczegółowe warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu :**

- 1) Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) Zakaz wznoszenia budynków;

**5. W zakresie zasad dotyczących systemu komunikacji i infrastruktury technicznej :**

- 1) Obsługa komunikacyjna - z ulicy Augustiańskiej, oznaczonej symbolem **2 KDL**;
- 2) Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i rowu melioracyjnego;

**§ 41. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 Z - o pow. ok. 0,60 ha, ustala się :**

**1. Przeznaczenie terenu :**

Teren przeznaczony jest na lokalizację:

- 1) Zieleni naturalnej;
- 2) Ciągu pieszego z elementami małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) Dopuszcza się możliwość wykorzystania terenu na organizację czasowych wystaw i imprez plenerowych;

**2. W zakresie ochrony i kształtowania kształtu przestrzennego** – zasadę, zgodnie z którą szyldy i tablice informacyjne nie mogą być usytuowane wyżej niż 3,0 m od poziomu terenu, a ich powierzchnia nie może przekraczać 0,5 m<sup>2</sup>;

**3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody :**

- 1) Ze względu na położenie terenu w granicach korytarza ekologicznego rzeki Łydyni o znaczeniu regionalnym, ustala się ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni oraz ukształtowania powierzchni terenu;
- 2) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 3) Zakaz składowania i gromadzenia wszelkich odpadów i materiałów, (w tym gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych i środków chemicznych);
- 4) Co najmniej 80% powierzchni terenu musi stanowić teren biologicznie czynny;

**4. Szczegółne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu :**

- 1) Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) Zakaz wznoszenia budynków;

**5. W zakresie zasad dotyczących systemu komunikacji i infrastruktury technicznej :**

- 1) Obsługa komunikacyjna - z ulicy Augustiańskiej, oznaczonej symbolem **2 KDL** oraz planowanej ulicy oznaczonej symbolem **4 KDD**;
- 2) Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

**§ 42. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 Z** - o pow. ok. 0,97 ha, ustala się :**

**1. Przeznaczenie terenu :**

Teren przeznaczony jest na lokalizację:

- 1) Zieleni naturalnej;
- 2) Ciągu pieszego z elementami małej architektury i ścieżki rowerowej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

**2. W zakresie ochrony i kształtowania kształtu przestrzennego** – zasadę, zgodnie z którą szyldy i tablice informacyjne nie mogą być usytuowane wyżej niż 3,0 m od poziomu terenu, a ich powierzchnia nie może przekraczać 0,5 m<sup>2</sup>;

**3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody :**

- 1) Ze względu na położenie terenu w granicach korytarza ekologicznego rzeki Łydyni o znaczeniu regionalnym, ustala się ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni oraz ukształtowania powierzchni terenu;
- 2) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 3) Zakaz składowania i gromadzenia wszelkich odpadów i materiałów, (w tym gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych i środków chemicznych);
- 4) Co najmniej 80% powierzchni terenu musi stanowić teren biologicznie czynny;

**4. Szczegółne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu :**

- 1) Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) Zakaz wznoszenia budynków;

**5. W zakresie zasad dotyczących systemu komunikacji i infrastruktury technicznej :**

- 1) Obsługa komunikacyjna - z ulicy Augustiańskiej, oznaczonej symbolem **2 KDL** oraz planowanej ulicy oznaczonej symbolem **4 KDD**;
- 2) Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i rowu melioracyjnego;

**§ 43. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 Z - o pow. ok. 1,94 ha, ustala się :**

**1. Przeznaczenie terenu :**

Teren przeznaczony na lokalizację zieleni naturalnej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

**2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** – zasadę, zgodnie z którą szyldy i tablice informacyjne nie mogą być usytuowane wyżej niż 3,0 m od poziomu terenu, a ich powierzchnia nie może przekraczać 0,5 m<sup>2</sup>;

**3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody :**

- 1) Ze względu na położenie terenu w granicach korytarza ekologicznego rzeki Łydyni o znaczeniu regionalnym, ustala się ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni oraz ukształtowania powierzchni terenu;
- 2) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 3) Zakaz składowania i gromadzenia wszelkich odpadów i materiałów, (w tym gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych i środków chemicznych);
- 4) Co najmniej 80% powierzchni terenu musi stanowić teren biologicznie czynny;

**4. Szczegółne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu :**

- 1) Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) Zakaz wznoszenia budynków;

**5. W zakresie zasad dotyczących systemu komunikacji i infrastruktury technicznej :**

- 1) Obsługa komunikacyjna – z istniejącego i planowanego systemu dróg w sposób dotychczasowy;
- 2) Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, istniejących sieci infrastruktury technicznej i rowu melioracyjnego. Działania inwestycyjne w ich sąsiedztwie muszą być prowadzone w uzgodnieniu z ich zarządcą;

**§ 44. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 WS - o pow. ok. 1,20 ha, ustala się :**

**1. Przeznaczenie :** teren rzeki Łydyni;

**2. W zakresie ochrony środowiska i przyrody :**

- 1) Ze względu na położenie terenu w granicach korytarza ekologicznego rzeki Łydyni o znaczeniu regionalnym, ustala się ochronę walorów przyrodniczo-krajobrazowych rzeki i terenów nadbrzeżnych;
- 2) Zakaz zanieczyszczania wód oraz pasa przybrzeżnego;
- 3) Zakaz niszczenia roślinności nadwodnej;

**3. Szczegółne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu :**

- 1) Utrzymanie istniejącej kładki pieszej z możliwością wykorzystania jej do ruchu rowerowego;
- 2) Zakaz lokalizowania wszelkich obiektów z wyjątkiem służących retencji wód oraz zabezpieczających przed powodzią;

**§ 45. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 WS - o pow. ok. 0,37 ha, ustala się :**

**1. Przeznaczenie :** teren rzeki Łydyni;

**2. W zakresie ochrony środowiska i przyrody :**

- 1) Ze względu na położenie terenu w granicach korytarza ekologicznego rzeki Łydyni o znaczeniu regionalnym, ustala się ochronę walorów przyrodniczo-krajobrazowych rzeki i terenów nadbrzeżnych;
- 2) Zakaz zanieczyszczania wód oraz pasa przybrzeżnego;
- 3) Zakaz niszczenia roślinności nadwodnej;

**3. Szczegółne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu :** Zakaz lokalizowania wszelkich obiektów z wyjątkiem służących retencji wód oraz zabezpieczających przed powodzią;

**§ 46. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KP - o pow. ok. 0,30 ha, ustala się :**

**1. Przeznaczenie terenu :**

Teren przeznacza się na lokalizację:

- 1) Parkingu dla samochodów osobowych;
- 2) Zieleni, ciągu pieszego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

**2. W zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych w minimum 60%, wykonanych z trwałych materiałów

(z wyłączeniem prefabrykatów betonowych) lub ogrodzeń w formie żywopłotów

**3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody :**

- 1) Możliwość wprowadzenia zieleni wysokiej – w tym jako szpalerów wzdłuż ulic 3 KDL i 4 KDD;
- 2) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 3) Zakaz składowania i gromadzenia wszelkich odpadów i materiałów, (w tym gromadzenia ścieków, substancji ropopochodnych i środków chemicznych);
- 4) Co najmniej 30% powierzchni terenu musi stanowić teren biologicznie czynny;

**4. Szczegółne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu :**

- 1) Zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) Kształtowanie zieleni wysokiej w taki sposób, aby nie przesłaniała wskazanej na rysunku planu osi widokowej;
- 3) Zakaz wznoszenia budynków;

**5. W zakresie zasad dotyczących systemu komunikacji i infrastruktury technicznej :**

- 1) Wody opadowe z powierzchni utwardzonych 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. Zrzuty wód deszczowych muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające;
- 2) Obsługa komunikacyjna - z planowanych ulic oznaczonych symbolami **3 KDL** i **4 KDD**;
- 3) Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu, istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

**§ 47. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KDL - o pow. ok. 0,37 ha, ustala się :**

1. Przeznaczenie terenu – utrzymanie istniejącej drogi publicznej - ulica Orylska - jednojezdniowa klasy lokalnej oraz sieci infrastruktury technicznej;

2. Wyznacza się teren drogi publicznej o istniejącej szerokości w liniach rozgraniczających ok. 16 m;

3. Teren położony jest w obszarze historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia, wpisanego

do rejestru zabytków oraz w strefie ochrony archeologicznej. Przy zagospodarowaniu terenu - konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 10;

4. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;
5. Zachowanie ustaleń zawartych w § 15 planu;

**§ 48. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 KDL - o pow. ok. 0,72 ha, ustala się :**

1. Przeznaczenie terenu – utrzymanie istniejącej drogi publicznej - ulica Augustiańska - jednojezdniowa klasy lokalnej oraz sieci infrastruktury technicznej;
2. Wyznacza się teren drogi publicznej o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 12 m na realizację ulicy - jezdni wraz z chodnikami ruchu pieszego i ścieżką rowerową lub pieszo-rowerową;
3. Północna część terenu drogi położona jest w obszarze historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia, wpisanego do rejestru zabytków oraz w strefie ochrony archeologicznej. Przy jego zagospodarowaniu - konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 10;
4. Konieczność zachowania i ochrony istniejącej zieleni wysokiej, tworzącej szpaler przydrożny;
5. Realizację nowego mostu na rzece Łydyni;
6. Możliwość urządzenia na terenie drogi miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w sposób nie naruszający bezpieczeństwa ruchu drogowego;
7. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;
8. Zachowanie ustaleń zawartych w § 15 planu;

**§ 49. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 KDL - o pow. ok. 0,63 ha, ustala się :**

1. Przeznaczenie terenu – urządzenie nowej drogi publicznej – ulica jednojezdniowa klasy lokalnej oraz sieci infrastruktury technicznej;
2. Wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, teren drogi publicznej o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 12 m, na realizację ulicy - jezdni wraz z chodnikami ruchu pieszego;
3. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;
4. Zachowanie ustaleń zawartych w § 15 planu;

**§ 50. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 KDD - o pow. ok. 0,24 ha, ustala się :**

1. Przeznaczenie terenu – urządzenie nowej drogi publicznej – ulica jednojezdniowa klasy dojazdowej oraz sieci infrastruktury technicznej;
2. Wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, teren drogi publicznej o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 10 m, na realizację ulicy - jezdni wraz z chodnikami ruchu pieszego;
3. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;
4. Zachowanie ustaleń zawartych w § 15 planu;

## **R O Z D Z I A Ł I V**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 51.** Zachowują ważność decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydane przed uchwaleniem niniejszego planu, niesprzeczne z jego ustaleniami.

**§ 52.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.

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

Przewodniczący Rady Miasta Ciechanów

**Mariusz Stawicki**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "ORYLSKA" W CIECHANOWIE



SKALA 1:1 000



### RYSUNEK PLANU

Załącznik nr 1 do uchwały nr 479/XL/2014 Rady Miasta Ciechanów z dnia 26 marca 2014r.

### OZNACZENIA

- granica opracowania
- ustalenia planu**
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązuja linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- ciąg pieszy
- ścieżka rowerowa
- istniejące zadrzewienia do zachowania
- projektowany szpaler drzew
- U teren zabudowy usługowej
- UO teren usług oświaty
- UK teren obiektów sakralnych
- UMN teren usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- UPP teren usług i magazynów
- USP teren sportu i rekreacji
- ZP teren zieleni urządzonej
- Z teren zieleni naturalnej
- WS teren rzeki Łydyny
- E teren infrastruktury elektroenergetycznej
- KP teren parkingu
- tereny komunikacji i infrastruktury technicznej**
- KDL teren ulicy lokalnej
- KDD teren ulicy dojazdowej
- elementy informacyjne**
- ⊗ obiekty zabytkowe
- ⊗ dominanta wysokościowa
- oś widokowa
- obszar bezpośredniego zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie 1%
- korytarz ekologiczny doliny rzeki Łydyny
- zespół przyrodniczo krajobrazowy "Dolina Rzeki Łydyny"
- strefa ochrony archeologicznej
- obszar wpisany do rejestru zabytków - historyczne założenie urbanistyczne śródmieścia
- teren zamknięty, wyłączony z opracowania
- obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CIECHANÓW

SKALA 1:10 000



**ZESPÓŁ AUTORSKI:**  
mgr inż. arch. Stanisław Korpanty  
mgr inż. Agnieszka Panfil  
mgr inż. Marek Korpanty  
arch. Grzegorz Piekarski

PRACOWNIA URBANISTYCZNA  
Urząd Miasta Ciechanów



Ciechanów, 2014 r.



**Załącznik Nr 2**

**do Uchwały Rady Miasta Ciechanów  
Nr 479/XL/2014  
z dnia 26 marca 2014r**

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ORYLSKA”  
w Ciechanowie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami) określa się **sposób rozpatrzenia uwag do projektu planu.**

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

**Przewodniczący Rady Miasta Ciechanów**

**Mariusz Stawicki**

**Załącznik Nr 3****do Uchwały Rady Miasta Ciechanów****Nr 479/XL/2014 z dnia 26 marca 2014r.**

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ORYLSKA” w Ciechanowie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami) **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 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy:
  - a. gminnych dróg oraz organizacji ruchu drogowego,
  - b. 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:
  - a. planowane drogi publiczne wraz z kanalizacją deszczową i oświetleniem,
  - b. 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 postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska Dz. U. z 2013 poz. 1232 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami), 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 1997 r. (Dz. U. z 2012, poz. 1059 – tekst jednolity 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 2001 r. (Dz. U. z 2006 Nr 123, poz. 858 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami), 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 „Aktualizacji projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Miejskiej Ciechanów” uchwalonej przez Radę Miasta Ciechanów w dniu 19 listopada 2012r. – uchwała nr 288/XXV/2012.

**Przewodniczący Rady Miasta Ciechanów**

**Mariusz Stawicki**