



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 19 lipca 2012 r.

Poz. 5456

UCHWAŁA Nr 221/XVIII/2012

RADY MIASTA CIECHANÓW

z dnia 26 kwietnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „KRUBIN II” w Ciechanowie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r., Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Miasta Ciechanów nr 64/VI/11 z dnia 31 marca 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krubin II”, Rada Miasta Ciechanów, uchwała co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1.1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) stwierdza się że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „KRUBIN II” w Ciechanowie nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów”, przyjętego uchwałą Rady Miasta Ciechanów nr 69/VIII/07 z dnia 31 maja 2007r.

2. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krubin II”, obejmującą obszar o powierzchni ok. 9,50 ha, położony w rejonie ulic Ceramicznej, zwaną dalej planem.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawia załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, to jest rysunek planu w skali 1:1000.

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

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

§ 2.1. Ustalenia tekstowe planu określają:

- 1) przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania – zawarte w § 4 niniejszej uchwały;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zawarte w § 5 niniejszej uchwały;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zawarte w § 6 niniejszej uchwały;

- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zawarte w § 7 niniejszej uchwały;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy i minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i zasad ich realizacji, linii zabudowy, gabarytów obiektów – zawarte w § 8 niniejszej uchwały, w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości – zawarte w § 9 niniejszej uchwały;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zawarte w § 8 niniejszej uchwały; ustaleniach szczegółowych dotyczących terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawarte w § 10 niniejszej uchwały;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zawarte w § 11 niniejszej uchwały;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zawarte w § 12 niniejszej uchwały;
- 11) wysokości stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu – zawarte w § 8 niniejszej uchwały, w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

3. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń graficznych:

- 1) granic obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujących linii zabudowy;
- 4) obowiązujących linii zabudowy dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych
- 5) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 6) terenu zieleni krajobrazowej;
- 7) terenu zieleni izolacyjno-krajobrazowej;
- 8) przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji określonych odpowiednio symbolami literowym: U – tereny zabudowy usługowej, MW, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, MU – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej; MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; KDD- tereny dróg publicznych, ulica dojazdowa; KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 9) oznaczeń identyfikacyjnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi tj symbole literowo-cyfrowe, zawierające kolejny numer terenu i symbole literowe oznaczające przeznaczenia terenów i dla których obowiązują ustalenia szczegółowe podane w § 8.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 3. Definicje pojęć zawartych w uchwale:

- 1) bryła główna budynku - podstawowa, największa bryła budynku; za bryłę główną nie uważa się ryzalitu poprzecznego oraz części parterowych: dobudowanego garażu, werandy, ganków;

- 2) infrastruktura techniczna: sieci i obiekty i infrastruktury technicznej zaopatrzenia w wodę, ciepło, gaz, elektroenergetykę, telekomunikację, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, oraz melioracji;
- 3) intensywność zabudowy - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; powierzchnia całkowita zabudowy rozumiana jest jako łączna powierzchnia kondygnacji nadziemnych i podziemnych wszystkich budynków występujących na działce budowlanej;
- 4) kalenica główna budynków - kalenica nad bryłą główną budynku (wg definicji podanej w pkt 1);
- 5) linia rozgraniczająca - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu (różnej funkcji); lub różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji nowo realizowanego obiektu od linii rozgraniczającej terenu; linia ta nie dotyczy: 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 8,0m², oraz: chodników, parkingów, infrastruktury technicznej;
- 7) miejsca postojowe: miejsca postojowe dla samochodów w garażach, wiatach, w budynkach oraz na powierzchni terenu;
- 8) obowiązująca linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą linię usytuowania elewacji budynku na minimum 30% 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 5,0m² oraz: chodników, parkingów, infrastruktury technicznej; na pozostałym odcinku linia ta staje się nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 9) plan – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 10) powierzchnia zabudowy: powierzchnia rzutu poziomego maksymalnych zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (z uwzględnieniem części podziemnych); do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych – nie obudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, balkonów, wykuszy, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany o konstrukcji drewnianej);
- 11) proekologiczne systemy ciepłne - 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.;
- 12) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a w szczególności:
 - a) ustawę z dnia 8 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. nr 199 poz. 1227 z późn. zmianami)
 - b) ustawę z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2008r. Nr 25 poz. 150z późn. zmianami);
 - c) ustawę z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (t.j. Dz.U. z 2010r. Nr 185 poz. 1243 z późn. zmianami),
 - d) ustawę z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2012r. poz. 145);
 - e) ustawę z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2010r. Nr 243 poz. 1623 z późn. zmianami),
 - f) ustawę z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2007r. Nr 19 poz. 115, z późn. zmianami),
 - g) ustawę z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010r. nr 102 poz. 651z późn. zmianami),

- h) ustawę z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003r. Nr 162 poz. 1568 z późn. zmianami),
 - i) ustawę z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2009r. nr 151 poz.1220 z późn. zmianami),
 - j) ustawę z dnia 7 maja 2010r, o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych Dz.U. z 2010r. Nr 106 poz. 675);
- 13) rysunek planu – należy przez to rozumieć integralną część planu, rysunek w skali 1:1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 14) symbol – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony numerem, wyróżniającym go spośród innych terenów oraz odpowiednio symbolem literowym oznaczającym jego przeznaczenie;
 - 15) teren – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowo - cyfrowym, dla którego obowiązują szczegółowe ustalenia planu, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
 - 16) teren biologicznie czynny – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej niż 10m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
 - 17) uchwałą – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
 - 18) ustawa - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami);
 - 19) wskaźnik powierzchni zabudowy: powierzchnia zabudowy wszystkich budynków (w rozumieniu definicji zawartej w pkt 10) na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej;
 - 20) wysokość budynku – wysokość mierzona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej krawędzi dachu;
 - 21) zieleń izolacyjno-krajobrazowa - rozumie się przez to grupy roślinności spełniające cele izolacji akustycznej, przestrzennej i krajobrazowej pomiędzy budynkami i zagospodarowaniem na działce budowlanej a terenem otaczającym;
 - 22) zieleń krajobrazowa - rozumie się przez to teren zagospodarowany zielenią niską, krzewami i drzewami o charakterze ozdobnym, z dopuszczeniem dodatkowego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu 3.U i 4.MW,MN podanymi w § 8.

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

- 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „U” ustala się następujące przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania:
 - 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej; usługi (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2 000m²), wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami (w tym magazynowymi, pomocniczymi, technicznymi itp), miejscami parkingowymi, zielenią, dojściami i dojazdami oraz infrastrukturą techniczną; wyklucza się przedsięwzięcia, mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określone w obowiązujących przepisach odrębnych - wykluczenie nie dotyczy dróg, oraz infrastruktury technicznej; zasięg ponadnormatywnej uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych, muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) dopuszcza się funkcję mieszkalną integralnie związaną z prowadzoną działalnością w połączeniu z funkcją usługową (w budynku o funkcji usługowej) lub w oddzielnym budynku jako budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną nie związaną z obsługą danego terenu;

- c) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych według następujących zasad:
- drogi wewnętrzne o szerokości minimum 8 m,
 - drogi wewnętrzne projektować jako przelotowe (połączone z drogami publicznymi lub wewnętrznymi wydzielonymi na rysunku niniejszego planu lub istniejącymi na obszarach bezpośrednio przyległych) lub zakończone placem do zawracania o wymiarach min. 13 m x 13 m;
- d) budynki mogą być usytuowane:
- budynki usługowe i usługowe z mieszkaniem - jako wolnostojące lub bliźniacze,
 - budynki inne – jako wolnostojące lub na granicy działki budowlanej jeśli przylegają do budynku o tej samej funkcji zlokalizowanego na działce budowlanej, do której budynek przylega;
- 3) dla danego terenu obowiązują wykluczenia i ustalenia dodatkowe podane w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu w § 8.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: MW,MN ustala się następujące przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania:
- 1) przeznaczenie terenów:
- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; budynki mieszkalne wielorodzinne, wraz z budynkami pomocniczymi (takimi jak: budynki dozoru, altany ogrodowe, itp.), infrastrukturą techniczną, ogrodzeniami, miejscami parkingowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami; w kondygnacji podziemnej i na pierwszej kondygnacji nadziemnej dopuszcza się garaże zbiorowe; w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych dopuszcza się usługi wbudowane; dopuszczalny zakres usług: usługi handlu, usługi biurowe, gabinety lekarskie i pokrewne, pracownie wolnych zawodów, usługi rzemiosła bytowego (usługi krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne, itp.); zasięg ponadnormatywnej uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych, muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych; wyklucza się garaże naziemne i budynki gospodarcze;
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; budynki mieszkalne jednorodzinne, wraz z budynkami pomocniczymi (takimi jak: garaże na maksimum 2 stanowiska, budynki gospodarcze, altany ogrodowe, itp.), infrastrukturą techniczną, ogrodzeniami, miejscami postojowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami; w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się usługi wbudowane (do 30% powierzchni całkowitej budynku); dopuszczalny zakres usług: usługi biurowe, gabinety lekarskie i pokrewne, pracownie wolnych zawodów, usługi rzemiosła bytowego (usługi krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne, itp.); zasięg ponadnormatywnej uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych, muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych;
- 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu (w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, Dz.U. nr 106, poz. 675);
- b) dopuszcza się lokalizację innej infrastruktury technicznej (z wykluczeniem masztów infrastruktury telekomunikacyjnej innych niż podano w pkt a);
- c) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych według następujących zasad:
- drogi wewnętrzne o szerokości minimum 8 m,
 - drogi projektować jako przelotowe (połączone z drogami publicznymi lub wewnętrznymi wydzielonymi na rysunku niniejszego planu lub istniejącymi na obszarach bezpośrednio przyległych) lub zakończone placem do zawracania o wymiarach min. 13 m x 13 m;

d) budynki mogą być usytuowane:

- budynki mieszkalne jednorodzinne - jako wolnostojące, bliźniacze lub szeregowe,
- garaże, budynki gospodarcze – jako wolnostojące lub na granicy działki budowlanej jeśli przylegają do budynku o tej samej funkcji zlokalizowanego na działce budowlanej, do której budynek przylega.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: MU ustala się następujące przeznaczenie i zasady zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenów:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: budynki mieszkalne jednorodzinne, wraz z budynkami pomocniczymi (takimi jak: garaże na maksimum 2 stanowiska, budynki gospodarcze, altany ogrodowe, itp.), infrastrukturą techniczną, ogrodzeniami, miejscami parkingowymi, zielenią, dojazdami i dojzdzami; w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się usługi wbudowane (do 45% powierzchni całkowitej budynku); dopuszczalny zakres usług: usługi biurowe, gabinety lekarskie i pokrewne, pracownie wolnych zawodów, usługi rzemiosła bytowego (usługi krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne, itp.), usługi gastronomii, usługi turystyki; zasięg ponadnormatywnej uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych, muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych;
- b) teren zabudowy usługowej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami (takimi jak: garaże, budynki gospodarcze, budynki magazynowe, pomocnicze, altany ogrodowe, itp.), obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej (przyłączy), ogrodzeniami, miejscami parkingowymi, zielenią, dojazdami i dojzdzami; zasięg ponadnormatywnej uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny; w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 500m²); wyklucza się:
 - warsztaty naprawcze (samochodowe, ślusarskie, stolarskie itp.),
 - przedsięwzięcia, mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określone w obowiązujących przepisach odrębnych - wykluczenie nie dotyczy dróg oraz infrastruktury technicznej;

2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) dopuszcza się funkcję mieszkalną integralnie związaną z prowadzoną działalnością w połączeniu z funkcją usługową (w budynku o funkcji usługowej) lub w oddzielnym budynku jako budynek mieszkalny jednorodzinny,
- b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu (w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, Dz.U. nr 106, poz. 675),
- c) dopuszcza się lokalizację innej infrastruktury technicznej (z wykluczeniem masztów infrastruktury telekomunikacyjnej innych niż podano w pkt a),
- d) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych według następujących zasad:
 - drogi wewnętrzne o szerokości minimum 8 m,
 - drogi projektować jako przelotowe (połączone z drogami publicznymi lub wewnętrznymi wydzielonymi na rysunku niniejszego planu lub istniejącymi na obszarach bezpośrednio przyległych) lub zakończone placem do zawracania o wymiarach min. 13 m x 13 m;
- e) budynki mogą być usytuowane:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne - jako wolnostojące i bliźniacze,
 - budynki usługowe i usługowe z mieszkaniem – jako wolnostojące i bliźniacze,
 - budynki inne – jako wolnostojące lub na granicy działki budowlanej jeśli przylegają do budynku o tej samej funkcji zlokalizowanego na działce budowlanej, do której budynek przylega.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: MN ustala się następujące przeznaczenie i zasady zagospodarowania:
- 1) przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; budynki mieszkalne jednorodzinne, wraz z budynkami pomocniczymi (takimi jak: garaże na maksimum 2 stanowiska, budynki gospodarcze, altany ogrodowe, itp.), infrastrukturą techniczną, ogrodzeniami, miejscami parkingowymi, zielenią, dojazdami i dojazdami; w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się usługi wbudowane (do 30% powierzchni całkowitej budynku); dopuszczalny zakres usług: usługi biurowe, gabinety lekarskie i pokrewne, pracownie wolnych zawodów, usługi rzemiosła bytowego (usługi krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne, itp.); zasięg ponadnormatywnej uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności usługowej winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami funkcji usługowych, muszą spełniać wymogi norm obowiązujących dla funkcji chronionych;
 - 2) sposoby zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu (w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, Dz.U. nr 106, poz. 675),
 - b) dopuszcza się lokalizację innej infrastruktury technicznej (z wykluczeniem masztów infrastruktury telekomunikacyjnej innych niż podano w pkt a),
 - c) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych według następujących zasad:
 - drogi wewnętrzne o szerokości minimum 8 m,
 - drogi projektować jako przelotowe (połączone z drogami publicznymi lub wewnętrznymi wydzielonymi na rysunku niniejszego planu lub istniejącymi na obszarach bezpośrednio przyległych) lub zakończone placem do zawracania o wymiarach min. 13 m x 13 m;
 - d) budynki mogą być usytuowane:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne - jako wolnostojące, szeregowe i bliźniacze,
 - budynki inne – jako wolnostojące lub na granicy działki budowlanej jeśli przylegają do budynku o tej samej funkcji zlokalizowanego na działce budowlanej, do której budynek przylega.
5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDD ustala się następujące przeznaczenie i zasady zagospodarowania:
- 1) przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych, droga klasy D – droga dojazdowa oraz teren infrastruktury technicznej;
 - 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) zagospodarowanie terenów zgodnie z ustawą o drogach publicznych;
 - b) wyklucza się lokalizację budynków, tymczasowych kiosków usługowo-handlowych, urzędzeń oraz urzędzeń i nośników reklamowych oraz tablic informacyjnych;
 - c) dopuszcza się infrastrukturę techniczną w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: KDW ustala się następujące przeznaczenie i zasady zagospodarowania:
- 1) funkcje i użytkowanie: teren dróg wewnętrznych oraz teren infrastruktury technicznej;
 - 2) sposoby zagospodarowania:
 - a) droga dojazdowa,
 - b) ciąg pieszo-jezdny z nawierzchnią jednoprzestrzenną (jezdnia o szerokości minimum 5 m, pas dla ruchu pieszego jednostronny lub dwustronny o szerokości minimum 1,50 m),
 - c) ciąg pieszy,
 - d) zieleń niska i wysoka towarzysząca urządzeniom, o których mowa w pkt 2 lit. a,b,c,

- e) wyklucza się lokalizację budynków, tymczasowych kiosków usługowo-handlowych, urządzeń i nośników reklamowych oraz tablic informacyjnych,
- f) dopuszcza się infrastrukturę techniczną w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi podstawowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone w § 8 niniejszej Uchwały.
2. Zasady lokalizacji urządzeń reklamowych:
 - a) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.U i 3.U ustala się możliwość lokalizacji urządzeń i nośników reklamowych i informacyjnych wolnostojących lub na budynkach,
 - b) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.U, 6.U, 7.MU i 8.MU ustala się możliwość lokalizacji urządzeń i nośników reklamowych i informacyjnych wolnostojących lub na budynku o powierzchni tablicy do 2m²,
 - c) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.MN i 4.MW,MN wyklucza się możliwość lokalizacji urządzeń i nośników reklamowych i informacyjnych wolnostojących; dopuszcza się tablice informacyjne dotyczące prowadzonej w budynku działalności o powierzchni tablicy do 2m².
3. Zasady lokalizacji ogrodzeń:
 - a) stosować ogrodzenia z siatki, z drewna, ogrodzenia metalowe; dopuszcza się podmurówki do wysokości 0,5 m od poziomu terenu przy ogrodzeniu; maksymalna wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych i wewnętrznych 1,60 m;
 - b) zakaz wprowadzania ogrodzeń pełnych betonowych.
4. Inne ustalenia dotyczące zakazów i nakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów podano w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 8.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty ani obszary podlegające ochronie prawnej na podstawie ustawy o ochronie przyrody.
2. Najbliższe Obszary Natura 2000 znajdują się w odległości ok. 30 km na północny - zachód i na południowy - wschód od miasta Ciechanów.
3. Zasady zachowania równowagi przyrodniczej oraz prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez zasady zagospodarowania terenu określone w ustaleniach dotyczących parametrów i wskaźników urbanistycznych dla poszczególnych terenów zawartych w § 8 niniejszej uchwały oraz poprzez kompleksowe rozwiązanie systemów infrastruktury technicznej określone w § 11 niniejszej uchwały.
4. Na obszarze objętym planem ustala się:
 - 1) Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej, mogących powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego poza terenem działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
 - 2) Stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami środowiska;
 - 3) Zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym oraz o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - 4) Poziom emisji hałasu jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Na obszarze objętym planem terenami dla realizacji celów publicznych są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 01.KDD, 02.KDD.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 8.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U (o powierzchni 1, 323 ha) ustala się:

- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania: zabudowa usługowa zgodnie z ustaleniami podanymi w § 4 ust. 1.
- 2) Intensywność zabudowy: minimalna nie ustala się, maksymalna do 2,40; wskaźnik zabudowy do 0,40;
- 3) Powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) Linie zabudowy:
 - a) obowiązujące linie zabudowy: nie ustala się;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 01.KDD - jak oznaczono na rysunku planu;
- 5) Zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalna 18m; do 5 kondygnacji nadziemnych, dopuszczona jedna kondygnacja podziemna;
 - b) gabaryty budynków: nie ustala się;
 - c) geometria dachu: dla budynków o dwóch kondygnacjach nadziemnych dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°; dla budynków o wysokości powyżej 2 kondygnacji dachy o kącie nachylenia do 25°;
- 6) Obsługa komunikacyjna:
 - a) dojazd do działek budowlanych: od drogi publicznej 01.KDD lub od dróg wewnętrznych, które mogą być wydzielone w obrębie terenu,
 - b) liczba miejsc do postojowych i zasady ich realizacji: według zasad podanych w § 10 ust. 4;
- 7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu od strony południowej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu;
- 8) Zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:
 - a) powierzchnia działki budowlanej: minimum 1000m², maksimum nie ustala się;
 - b) szerokość frontu działki: minimum 20 m;
 - c) linie podziału na działki: nie ustala się,
 - d) ustalenia podane w niniejszym punkcie lit. a i b nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg;
 - e) do południowo – zachodniej granicy terenu przylega odcinek rowu melioracyjnego urządzeń melioracji wodnych szczegółowych będący w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów Inspektoratu WZMIUW w Ciechanowie – ustala się wymóg zachowania rowu i zachowania dostępności do rowu; ewentualne kolizje należy uzgodnić z zarządcą rowu;
- 9) Stawka procentowa, służąca naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20%.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2. MN (o powierzchni 1,155 ha) ustala się:

- 1) Przeznaczenie i zasady zagospodarowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zgodnie z ustaleniami podanymi w § 4 ust. 4;
- 2) Intensywność zabudowy: minimalna nie ustala się, maksymalna do 1,20; wskaźnik zabudowy do 0,30;
- 3) Powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) Linie zabudowy:
 - a) obowiązujące linie zabudowy: nie ustala się;

- b) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 01. KDD - jak oznaczono na rysunku planu,
 - w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 03.KDW - jak oznaczono na rysunku planu,
 - w odległości 6 m od oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.U - jak oznaczono na rysunku planu;
- 5) Zasady kształtowania zabudowy:
- a) Wysokość budynków: do maksymalna 12 m; do 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszczona jedna kondygnacja podziemna;
 - b) Gabaryty budynków: maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku do 300m²;
 - c) Geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą, kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 6) Obsługa komunikacyjna:
- a) dojazd od drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 01.KDD, od drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 03.KDW, od drogi wewnętrznej przyległej do terenu od strony południowo -wschodniej oznaczonej na rysunku obowiązującego planu symbolem 11.KDW (poza obszarem objętym planem), od dróg wewnętrznych które mogą być wydzielone w obrębie terenu,
 - b) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według zasad podanych w § 10 ust. 4;
- 7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów: nie ustala się;
- 8) Zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:
- a) powierzchnia działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimum 600m², maksimum 800m²; bliźniaczej minimum 400m², maksimum 800m²; szeregowej minimum 300m², maksimum 500m²,
 - b) szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimum 18 m, maksimum nie ustala się; bliźniaczej minimum 14 m, maksimum nie ustala się; szeregowej minimum 7 m, maksimum 9 m;
 - c) linie podziału na działki: linie podziału prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej z terenem drogi 01.KDD lub 03.KDW;
 - d) dopuszcza się możliwość łączenia w jedną działkę budowlaną maksimum 2 działek wydzielonych zgodnie z ustaleniami planu;
 - e) ustalenia podane powyżej nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg;
- 9) Stawka procentowa, służąca naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20 %.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.U (o powierzchni 1,251 ha) ustala się:
- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania: zabudowa usługowa zgodnie z ustaleniami podanymi w § 4 ust. 1.
 - 2) Intensywność zabudowy: minimalna nie ustala się, maksymalna do 2,00; wskaźnik zabudowy do 0,40;
 - 3) Powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) Linie zabudowy:
 - a) obowiązujące linie zabudowy: w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 03. KDW,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w odległości 8 m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowej,
 - w odległości 16 m od linii rozgraniczającej z terenem 2.MN - jak oznaczono na rysunku planu;

5) Zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: maksymalna 15 m; do 4 kondygnacji nadziemnych, dopuszczona jedna kondygnacja podziemna;
- b) gabaryty obiektów: nie określa się;
- c) geometria dachu: dla budynków o dwóch kondygnacjach dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°; dla budynków o wysokości powyżej 2 kondygnacji nadziemnych dachy o kącie nachylenia do 25°; kalenica budynków główna zlokalizowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy równoległa do linii rozgraniczającej z terenem 03.KDW (nie dotyczy kalenic ryzalitów bocznych budynku);

6) Obsługa komunikacyjna:

- a) dojazd do działek budowlanych od drogi publicznej 02.KDD, od ul. Ceramicznej przyległej do terenu od strony południowej, od drogi wewnętrznej przyległej do terenu od strony północno - wschodniej - oznaczonej na rysunku obowiązującego planu symbolem 11.KDW (poza obszarem objętym planem), od dróg wewnętrznych które mogą być wydzielone w obrębie terenu,
- b) liczba miejsc do postojowych i zasady ich realizacji: według zasad podanych w § 10, ust. 4;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 2.MN uwzględnić wprowadzenie zieleni krajobrazowej o szerokości 10m w miejscu oznaczonym na rysunku planu; w terenie zieleni krajobrazowej dopuszcza się: zieleń niską, nasadzenia drzew i krzewów, chodnik, ciąg pieszo-jezdny o szerokości maksimum 6m, elementy małej architektury; teren musi być ogólnodostępny;
- b) pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy wzdłuż terenu zieleni krajobrazowej a terenem zieleni krajobrazowej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową, jak oznaczono na rysunku planu;
- c) w południowo – wschodniej części terenu wskazuje się miejsce dla lokalizacji stacji transformatorowej – oznaczone na rysunku planu odrębnym symbolem; w razie niewykorzystania przedmiotowego miejsca na potrzeby urządzeń elektroenergetycznych, obowiązują tu ustalenia jak dla całego terenu 3.U;

8) zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:

- a) powierzchnia działki budowlanej: minimum 1000m², maksimum nie ustala się;
- b) szerokość frontu działki: minimum 20 m;
- c) linie podziału na działki: linie podziału prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej z drogą 03.KDW;
- d) ustalenia podane powyżej nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg;

9) Stawka procentowa, służąca naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20 %.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 4. MW,MN (o powierzchni 2,06 ha) ustala się:

1) Przeznaczenie i zasady zagospodarowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna jednorodzinna zgodnie z ustaleniami podanymi w § 4 ust. 2.

2) Intensywności zabudowy: minimalna nie ustala się, maksymalna do 1,20; wskaźnik zabudowy do 0,30;

3) Powierzchnia biologicznie czynna: minimum 25 % powierzchni działki budowlanej (w tym zieleń ogólnodostępna dla mieszkańców minimum 2m² / 1 mieszkańca);

4) Linie zabudowy:

- a) obowiązujące linie zabudowy dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 03.KDW; dla innych budynków jest to nieprzekraczalna linia zabudowy;

b) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 01. KDD - jak oznaczono na rysunku planu,
- w odległości 8 m od linii rozgraniczającej terenu od strony południowej - jak oznaczono na rysunku planu,

- w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony zachodniej - jak oznaczono na rysunku planu,
- w odległości 6m terenu zieleni krajobrazowej - jak oznaczono na rysunku planu;

5) Zasady kształtowania zabudowy:

a) Wysokość budynków:

- budynki mieszkalne jednorodzinne: do 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszczona jedna kondygnacja podziemna;
- budynki mieszkalne wielorodzinne: do 15 m, do 4 kondygnacji nadziemnych, dopuszczona jedna kondygnacja podziemna;
- inne budynki: do 7 m; do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszczona jedna kondygnacja podziemna;

b) Gabaryty budynków: maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku:

- dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 900m²,
- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 300m²,
- dla budynków innych do 50m²,

c) Geometria dachu: dla budynków o dwóch kondygnacjach dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą o kącie nachylenia połąci dachowych od 30° do 45°; dla budynków o wysokości 3 kondygnacji dachy o kącie nachylenia od 20° do 35°; kalenica główna budynków mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy równoległe do linii rozgraniczającej z terenem 03.KDW;

6) Obsługa komunikacyjna:

a) dojazd do działek budowlanych: od ul. Ceramicznej przyległej do terenu od strony południowej, od drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 01.KDD, od drogi publicznej przyległej do terenu od strony zachodniej, od drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 03. KDW, od dróg wewnętrznych, które mogą być wydzielone w obrębie terenu;

b) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według zasad podanych w § 10 ust. 4;

7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić teren zieleni krajobrazowej o szerokości 10m w miejscu oznaczonym na rysunku planu; w terenie zieleni dopuszcza się: zieleń niską, nasadzenia drzew i krzewów, chodnik, ciąg pieszo- jezdny o szerokości maksimum 5m, elementy małej architektury; teren musi być ogólnodostępny;

8) Zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:

a) powierzchnia działki budowlanej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimum 600m², maksimum 800m²; bliźniaczej minimum 400m², maksimum 600m²; szeregowej minimum 300m², maksimum 500m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: minimum 1000m², maksimum nie ustala się;

b) szerokość frontu działki: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimum 18m, maksimum nie ustala się; bliźniaczej minimum 14m, maksimum nie ustala się; szeregowej minimum 7m; dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 30m, maksimum nie ustala się;

c) linie podziału na działki: linie podziału prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej z drogą 03.KDW;

d) dopuszcza się możliwość łączenia w jedną działkę budowlaną maksimum 2 działek wydzielonych zgodnie z ustaleniami planu:

e) ustalenia podane powyżej nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg;

- 9) Stawka procentowa, służąca naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20 %.
5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.U (o powierzchni 0,243 ha) ustala się:
- 1) Przeznaczenie i zasady zagospodarowania: zabudowa usługowa zgodnie z ustaleniami podanymi w § 4 ust. 1;
 - 2) Intensywność zabudowy: minimalna nie ustala się, maksymalna do 1,20; wskaźnik zabudowy do 0,30;
 - 3) Powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) Linie zabudowy:
 - a) obowiązujące linie zabudowy: nie ustala się;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w odległości 8 m od linii rozgraniczającej terenu od strony północnej (ul. Ceramicznej) - jak oznaczono na rysunku planu,
 - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 7.MU - jak oznaczono na rysunku planu,
 - w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem 02.KDD - jak oznaczono na rysunku planu;;
 - 5) Zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalna do 12 m; do 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszczona jedna kondygnacja podziemna;
 - b) gabaryty budynków:
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku do 500m²,
 - d) usytuowanie budynków jednym bokiem równoległe do linii rozgraniczającej z ul. Ceramiczną;
 - e) geometria dachu: dla budynków o dwóch kondygnacjach dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°; dla budynków o wysokości 3 kondygnacji dachy o kącie nachylenia od 20° do 35°; kalenica główna budynku równoległa do lub prostopadła do linii rozgraniczającej z terenem ul. Ceramicznej;
 - 6) Obsługa komunikacyjna:
 - a) dojazd do działek budowlanych od ul. Ceramicznej przyległej do terenu od strony północnej, oraz od drogi publicznej 02.KDD,
 - b) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według zasad podanych w § 10, ust. 4;
 - 7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą z terenem 7.MU od strony południowej wprowadzić zieleń izolacyjno - krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu;
 - 8) Zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:
 - a) powierzchnia działki budowlanej:
 - dla zabudowy wolnostojącej minimum 600m², maksimum nie ustala się; bliźniaczej minimum 400m², maksimum 800m²;
 - b) szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej minimum 20 m, maksimum nie ustala się; bliźniaczej minimum 18 m, maksimum nie ustala się;
 - c) linie podziału na działki: linie podziału prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej z terenem drogi 02.KDD;
 - d) ustalenia podane w niniejszym punkcie lit. a i b nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg;

- 9) Stawka procentowa, służąca naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20%.
6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.U (o powierzchni 0,189 ha) ustala się:
- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania: zabudowa usługowa zgodnie z ustaleniami podanymi w § 4 ust. 1;
 - 2) Intensywność zabudowy: minimalna nie ustala się, maksymalna do 1,20; wskaźnik zabudowy do 0,30;
 - 3) Powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) Linie zabudowy:
 - a) obowiązujące linie zabudowy: nie ustala się;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w odległości 8 m od linii rozgraniczającej terenu od strony północnej (ul.Ceramicznej),
 - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 02. KDD - jak oznaczono na rysunku planu,
 - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 8.MU - jak oznaczono na rysunku planu;
 - 5) Zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalna 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszczona jedna kondygnacja podziemna;
 - b) gabaryty budynków:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 500m².,
 - usytuowanie budynków: równoległe lub prostopadłe do linii rozgraniczającej z terenem 8 MU na wybranym odcinku;
 - c) geometria dachu: dla budynków o wysokości do dwóch kondygnacji dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°; dla budynków o wysokości 3 kondygnacji dachy o kącie nachylenia od 20° do 35°; kalenica główna budynków równoległa lub prostopadła do linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej;
 - 6) obsługa komunikacyjna:
 - a) dojazd do działek budowlanych: od ul. Ceramicznej przyległej do terenu od strony północnej, od drogi publicznej 02.KDD,
 - b) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według zasad podanych w § 10, ust. 4;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 8.MU od strony południowej wprowadzić zieleń izolacyjno-krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu;
 - 8) Zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:
 - a) powierzchnia działki budowlanej:
 - dla zabudowy wolnostojącej minimum 600m², maksimum nie ustala się; bliźniaczej minimum 400m², maksimum 800m²;
 - b) szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej minimum 20 m, maksimum nie ustala się; bliźniaczej minimum 18 m, maksimum nie ustala się;
 - c) linie podziału na działki: prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej z terenem 8.MU;
 - d) ustalenia podane powyżej nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg;
 - 9) Stawka procentowa, służąca naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20 %.

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7. MU (o powierzchni 0,934 ha) ustala się:

- 1) Przeznaczenie i zasady zagospodarowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa zgodnie z ustaleniami podanymi w § 4 ust. 3;
- 2) Intensywność zabudowy: minimalna nie ustala się, maksymalna do 1,20; wskaźnik zabudowy do 0,30;
- 3) Powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) Linie zabudowy:
 - a) obowiązujące linie zabudowy: nie ustala się;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 02. KDD - jak oznaczono na rysunku planu,
 - w odległości 8 m od linii rozgraniczającej wzdłuż ul. Ceramicznej - jak oznaczono na rysunku planu,
 - w odległości 8 m od linii rozgraniczającej od strony zachodniej i południowej - jak oznaczono na rysunku planu;
- 5) Zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalna 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych;
 - b) gabaryty budynków: maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: do 500m²;
 - c) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°;
- 6) Obsługa komunikacyjna:
 - a) dojazd od drogi publicznej - ul. Ceramicznej, od drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 02.KDD, od dróg wewnętrznych które mogą być wydzielone w obrębie terenu;
 - b) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według zasad podanych w § 10, ust. 4;
- 7) Szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu od strony zachodniej, wschodniej i południowej wprowadzić zieleń izolacyjno - krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu;
- 8) Zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:
 - a) powierzchnia działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimum 600m², maksimum 800m²; zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej minimum 400m², maksimum 600m²;
 - dla zabudowy usługowej minimum 800m², maksimum nie ustala się;
 - b) szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej minimum 20 m, maksimum nie ustala się; bliźniaczej minimum 18 m, maksimum nie ustala się;
 - c) linie podziału na działki: linie podziału od strony drogi publicznej 02.KDD, prostopadłe do linii rozgraniczającej tej drogi;
 - d) dopuszcza się możliwość łączenia w jedną działkę budowlaną maksimum 2 działek wydzielonych zgodnie z ustaleniami planu;
 - e) ustalenia podane powyżej nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg;
- 9) Stawka procentowa, służąca naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20 %.

8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8. MU (o powierzchni 1,1900 ha) ustala się:

- 1) Przeznaczenie i zasady zagospodarowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa zgodnie z ustaleniami podanymi w § 4 ust. 3;

- 2) Intensywność zabudowy: minimalna nie ustala się, maksymalna do 1,20; wskaźnik zabudowy do 0,30;
- 3) Powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) Linie zabudowy:
 - a) obowiązujące linie zabudowy: nie ustala się;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 02. KDD - jak oznaczono na rysunku planu,
 - w odległości 8 m od linii rozgraniczającej od strony południowej - jak oznaczono na rysunku planu,
 - w odległości 4 m od linii rozgraniczającej terenu od strony wschodniej – jak oznaczono na rysunku planu;
- 5) Zasady kształtowania zabudowy:
 - a) Wysokość budynków: maksymalna do 12 m, do 3 kondygnacji nadziemnych; dopuszczona jedna kondygnacja podziemna;
 - b) Gabaryty budynków: maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku: 300m²;
 - c) Geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą, kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 6) Obsługa komunikacyjna:
 - a) dojazd od drogi publicznej - ulicy Ceramicznej, przyległej do terenu do strony północnej, od ul. Dobrej przyległej do terenu od strony południowej, od drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 02.KDD, od dróg wewnętrznych które mogą być wydzielone w obrębie terenu;
 - b) liczba miejsc postojowych i zasady ich realizacji: według zasad podanych w § 10, ust. 4;
- 7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - a) pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu od strony wschodniej, zachodniej i południowej wprowadzić zieleń izolacyjno - krajobrazową – jak oznaczono na rysunku planu;
 - b) dopuszcza się możliwość utrzymania istniejących budynków, których lokalizacja przekracza ustalone linie zabudowy; w przypadku rozbiórki tych budynków, na ich miejscu obowiązują linie zabudowy i sposób zagospodarowania ustalone planem;
 - c) przy zagospodarowaniu terenu należy wziąć pod uwagę istniejący zbiornik wodny; dopuszcza się:
 - możliwość jego utrzymania w powiązaniu z podstawową funkcją terenu,
 - możliwość zasypania;
- 8) Zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:
 - a) powierzchnia działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimum 600m², maksimum 800m²; dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej minimum 400m², maksimum 600m²;
 - dla zabudowy usługowej minimum 800m², maksimum nie ustala się;
 - b) szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy wolnostojącej minimum 20 m, maksimum nie ustala się; bliźniaczej minimum 1 8m, maksimum nie ustala się;
 - c) linie podziału na działki: linie podziału od strony drogi publicznej 02.KDD prostopadłe do linii rozgraniczającej z tą drogą;
 - d) dopuszcza się możliwość łączenia w jedną działkę budowlaną maksimum 2 działek wydzielonych zgodnie z ustaleniami planu;
 - e) ustalenia podane powyżej nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb infrastruktury technicznej i dróg;

9) Stawka procentowa, służąca naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20 %.

9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 01. KDD (o powierzchni 0,2849 ha), 02.KDD (o powierzchni 0,199 ha) ustala się:

- 1) Przeznaczenie i zasady zagospodarowania: drogi publiczne zgodnie z ustaleniami podanymi w § 4 ust. 5;
- 2) Sposoby zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - teren 01.KDD: na odcinku wschodnim 12 m – jak na rysunku planu, na odcinku zachodnim minimum 14 m - jak na rysunku planu,
 - teren 02.KDD: 12 m, z poszerzeniem w rejonie połączenia z ul. Ceramiczną i z ul. Dobrą – jak na rysunku planu;
 - b) zagospodarowanie terenów zgodnie z ustawą o drogach publicznych;
 - c) dopuszcza się bezpośrednią obsługę (dojazd) do terenów przyległych;
 - d) wyklucza się lokalizację: budynków, tymczasowych kiosków usługowo - handlowych, urządzeń i nośników reklamowych oraz tablic informacyjnych;
 - e) inne ustalenia dla terenu 01.KDD:
 - w północno – zachodniej części terenu znajduje się odcinek rowu melioracyjnego urządzeń melioracji wodnych szczegółowych będący w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów Inspektoratu WZMIUW w Ciechanowie – ustala się wymóg zachowania rowu i zachowania dostępności do rowu; ewentualne kolizje należy uzgodnić z zarządcą rowu.
- 3) Stawka procentowa, służąca naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20%.

10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 03.KDW (o powierzchni 0,268 ha), ustala się:

- 1) Przeznaczenie i zasady zagospodarowania: drogi wewnętrzne zgodnie z ustaleniami podanymi w § 4 ust. 6;
- 2) Sposoby zagospodarowania:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10 m - jak na rysunku planu;
 - b) dopuszcza się bezpośrednią obsługę (dojazd) do terenów przyległych;
 - c) wyklucza się lokalizację budynków, tymczasowych kiosków usługowo-handlowych, urządzeń i nośników reklamowych oraz tablic informacyjnych.
- 3) Stawka procentowa, służąca naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20 %.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości, na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zmianami).
2. Na obszarze objętym planem ustala się zasady i parametry wydzielanych działek budowlanych, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, według ustaleń szczegółowych podanych dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi w § 8.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez istniejące drogi publiczne:
 - 1) ul. Ceramiczną, przebiegającą pomiędzy terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 3.U, 4.MW, MN od strony północnej a terenami 5.U, 6.U i 7.MU od strony południowej;
 - 2) ulicę Dobrą, przyległą od strony południowej do terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 7.MU i 8.MU;

- 3) drogę publiczną istniejącą w północno – wschodniej części obszaru objętego planem, połączoną z ul. Krubińską;
 - 4) drogę publiczną przebiegającą wzdłuż zachodniej granicy obszaru objętego planem (w obrębie działki nr 190), połączoną z ul. Ceramiczną;
 - 5) istniejącą drogę wewnętrzną obrębie działki nr 195/2, przyległą do obszaru objętego planem od strony wschodniej;
2. Ustala się rozbudowę istniejącego układu dróg publicznych i dróg wewnętrznych poprzez:
- 1) przedłużenie istniejącej drogi publicznej w północno – wschodniej części obszaru objętego planem w kierunku zachodnim, do drogi publicznej w obrębie działki nr 190 – teren oznaczony na rysunku planu symbolem 01.KDD; charakterystykę terenu podano w § 8, ust 9;
 - 2) planowaną drogę publiczną stanowiącą połączenie ulicy Dobrej z ulicą Ceramiczną - oznaczoną na rysunku planu symbolem 02.KDD; charakterystykę terenu podano w § 8 ust 9;
 - 3) wydzielenie drogi wewnętrznej stanowiącej połączenie drogi publicznej 01.KDD z ulicą Ceramiczną; - teren oznaczony na rysunku planu symbolem 03.KDW; charakterystykę terenu podano w § 8 ust 10.
3. W obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych wg ustaleń zawartych w § 4.
4. Ustala minimalne wymagane ilości miejsc postojowych na obszarze objętym planem według następujących wskaźników:
- 1) Budynki mieszkalne wielorodzinne: minimum 1 miejsce postojowe/mieszkanie.
 - 2) Budynki mieszkalne jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe/mieszkanie.
 - 3) Usługi:
 - a) obiekty turystyki (hotele, pensjonaty, motele, itp.): minimum 5 miejsc postojowych /10 łóżek;
 - b) usługi handlu:
 - obiekty o powierzchni użytkowej do 50m² (nie dotyczy kiosków kolportażowo – handlowych): minimum 2 mp,
 - obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 50m² - do 500m² powierzchni sprzedaży: minimum 2 mp/100m² pow. użytkowej,
 - obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 500m² powierzchni sprzedaży, do 2000 m² powierzchni sprzedaży: minimum 2 mp/100 m² pow. użytkowej,
 - c) usługi gastronomi: minimum 2 miejsca postojowe/ 10 miejsc konsumpcyjnych;
 - d) usługi biurowe i administracyjne (biura, urzędy, poczty, banki): minimum 3 mp/100m² powierzchni użytkowej;
 - e) usługi rzemiosła: minimum 3 mp/100m² pow. użytkowej;
 - f) obiekty usług zdrowia, opieki społecznej:
 - przychodnie lekarskie: minimum 3mp/ 100m² pow. użytkowej,
 - szpitale, kliniki: minimum 5mp/ 10 łóżek;
 - g) usługi kultury:
 - kościoły, kaplice: minimum 1,2mp/ 100 m² pow. użytkowej,
 - domy kultury: minimum 1 mp/ 100 m² pow. użytkowej,
 - kina, teatry: minimum 20 mp/ 100 miejsc siedzących,
 - obiekty muzealne i wystawowe: minimum 1,5 mp/ 100 m² pow. użytkowej,

h) usługi oświaty i wychowania:

- szkoły podstawowe i gimnazja: minimum 1,5 miejsca postojowego / 1 pomieszczenie do nauki,
- szkoły średnie: minimum 2 miejsca postojowego / 1 pomieszczenie do nauki;
- szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne: minimum 1,5 miejsca postojowego / 10 studentów;

4) magazyny, hurtownie, place składowe: minimum 0,5 miejsca postojowego / 100m² powierzchni składowej;

5) inne, niewymienione powyżej: minimum 1 mp/ 100m² pow. użytkowej;

6) miejsca postojowe należy realizować na terenie działki budowlanej będącej przedmiotem inwestycji.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Ustala się następujące zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

1) docelowe wyposażenie terenu w sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczną, gazową, telekomunikacyjną.

2) budowa nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu, z możliwością jego modernizacji, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;

a) planowane sieci infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, poprzez przedłużenie istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających dróg, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi i pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;

b) realizacja urządzeń infrastruktury technicznej musi być poprzedzona wykonaniem kompleksowego projektu technicznego uwzględniającego wymagane wzajemne odległości między sieciami, elementami wyposażenia ulic (m.in. przewidziane w planie urządzenia infrastruktury technicznej, nawierzchnie, chodniki, oświetlenie);

c) w przypadku kolizji istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się możliwość ich przebudowy i rozbudowy w uzgodnieniu i na warunkach ustalonych z właściwym zarządcą sieci;

2. Ustala się zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż istniejących ulic oraz z planowanej sieci, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci. Każda działka powinna posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki.

3. Ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej istniejącą lub realizowaną wzdłuż istniejących i planowanych dróg publicznych i wewnętrznych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej i do oczyszczalni ścieków, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci. Do chwili realizacji sieci kanalizacyjnej, jako rozwiązanie tymczasowe dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków sanitarnych do bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników. Z chwilą wybudowania sieci kanalizacyjnej, ustala się obowiązek odprowadzania do niej ścieków sanitarnych oraz zakaz funkcjonowania bezodpływowych zbiorników ścieków.

4. Ustala się odprowadzenie wód opadowych:

1) z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowy usługowej oraz z terenów dróg publicznych i wewnętrznych odprowadzić do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci lub zagospodarować we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

2) z dachów budynków na terenach zabudowy usługowej w granicach własnej działki budowlanej;

3) z dachów budynków na terenach zabudowy i z powierzchni utwardzonych mieszkaniowej jednorodzinnej odprowadzenie wód opadowych w granicach własnej działki budowlanej.

5. Ustala się gospodarowanie odpadami:

1) wymóg segregacji odpadów w ramach poszczególnych działek (należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane z selektywną zbiórką odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi

ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi na zasadach określonych indywidualnie przez miejskie służby komunalne;

- 2) prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi zgodnie z zatwierdzonym programem gospodarki odpadami niebezpiecznymi.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie ulic poprzez elektroenergetyczną sieć kablową, zasilaną z istniejących stacji transformatorowych, zgodnie z indywidualnymi warunkami właściwego zarządcy sieci, z zachowaniem zasad:
- 1) poprowadzenie planowanych sieci niskiego napięcia NN w liniach rozgraniczających ulice (w porozumieniu z właściwym zarządcą drogi) z zastrzeżeniem ustaleń ust. 4;
 - 2) zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki;
 - 3) lokalizację ewentualnej nowej stacji transformatorowej SN/nn ustala się na wyznaczonym miejscu oznaczonym odrębnym symbolem, w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.U. Dopuszcza się możliwość lokalizacji takiej stacji na terenach: zabudowy usługowej – U, zabudowy mieszkaniowo-usługowej – MU, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej – MW, MN, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN.
7. Zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci miejskiej poprzez rozbudowę istniejącego systemu gazociągów na zasadach ustalonych z zarządcą ww. sieci.
8. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań. Możliwość zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci c.o..
9. Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne z sieci administrowanych przez różnych operatorów -poprzez sieć kablową jako rozwiązanie docelowe i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą sieci.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonymi w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania tego przeznaczenia, jeśli jest niezgodne z ustaleniami planu.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

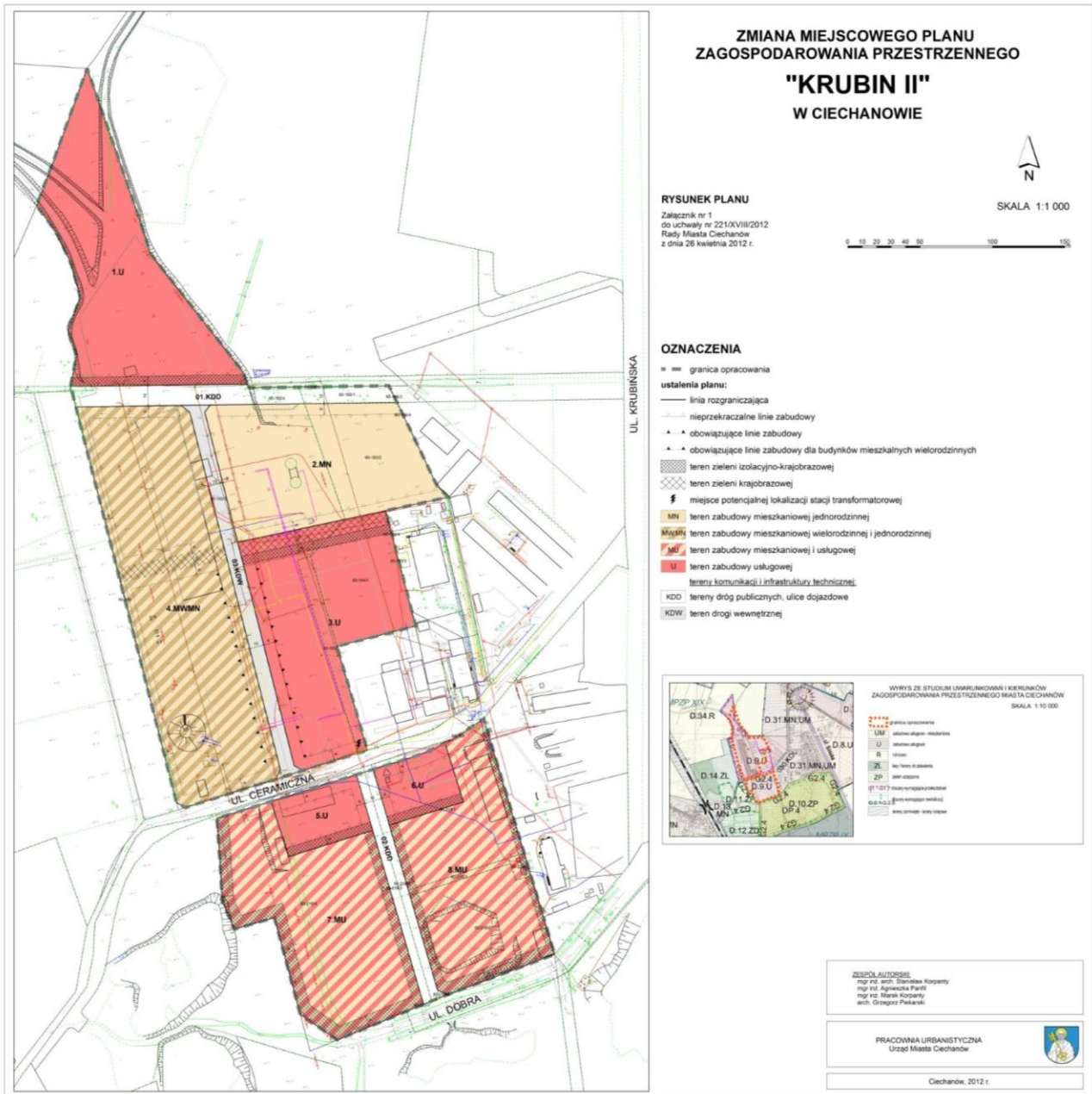
§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta Ciechanów:

Mariusz Stawicki

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr 221/XVIII/2012
Rady Miasta Ciechanów
z dnia 26 kwietnia 2012r.



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
"KRUBIN II"
W CIECHANOWIE



RYSUNEK PLANU
Załącznik nr 1
do uchwały nr 221/XVIII/2012
Rady Miasta Ciechanów
z dnia 26 kwietnia 2012 r.

SKALA 1:1 000



OZNACZENIA

- == granica opracowania
- linia rozgraniczająca
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- ▲▲ obowiązujące linie zabudowy
- ▲▲ obowiązujące linie zabudowy dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych
- ▨ teren zieleni izolacyjno-krajobrazowej
- ▨ teren zieleni krajobrazowej
- f miejsce potencjalnej lokalizacji stacji transformatorowej
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW/MN teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej
- U teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej
- MU teren zabudowy usługowej
- tereny komunikacji i infrastruktury technicznej
- KDD tereny dróg publicznych, ulice dojazdowe
- KDW teren drogi wewnętrznej



WZROST ZE STUDIUM UMIARKOWANY I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CIECHANÓW
SKALA 1:10 000

BIURO AUTORSKI
mgr inż. arch. Sławomir Korpanty
mgr inż. Agnieszka Parul
mgr inż. Marek Korpanty
arch. Grzegorz Pełkanski

PRACOWNIA URBANISTYCZNA
Urząd Miasta Ciechanów

Ciechanów, 2012 r.



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr 221/XVIII/2012
Rady Miasta Ciechanów
z dnia 26 kwietnia 2012r.

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

Do wyłożonego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „KRUBIN II” wniesiono jedną uwagę, która została uwzględniona.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 221/XVIII/2012
Rady Miasta Ciechanów
z dnia 26 kwietnia 2012r.

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

§ 1.

1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1519 z późn. zm.) 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, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazową, kablową sieć energetyczną oraz telekomunikacyjną oraz w razie potrzeb sieci ciepłej - w liniach rozgraniczających planowanych dróg.

§ 2.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1 pkt 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą Prawo ochrony środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określoną w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska Dz.U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń zmiany planu.
3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (tekst jednolity Dz.U. Nr 153, poz. 1504 z późniejszymi zmianami).
4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 pkt 2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3.

1. Zadania w zakresie budowy dróg wraz z siecią kanalizacji deszczowej i oświetleniem finansowane będą z budżetu miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.
2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (Dz. U. Nr 72, poz. 747 z późn. zm.), ze środków własnych i zewnętrznych Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Ciechanowie w oparciu o uchwalone przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych, gazowych oraz ciepłych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 w/w ustawy Prawo energetyczne oraz na zasadach określonych w „Założeniach do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe miasta Ciechanów” uchwalonych przez Radę Miasta Ciechanów w dniu 21 lutego 2001r. – uchwała nr 8/II/2001.