

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W CIECHANOWCU
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta
Ciechanowiec przy ul. Uszyńskiej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, poz. 2232, z 2018 r. poz. 130) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566), w związku z uchwałą Nr 145/XXIV/17 Rady Miejskiej w Ciechanowcu z dnia 27 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ciechanowiec przy ul. Uszyńskiej, Rada Miejska w Ciechanowcu uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 2 nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ciechanowiec, przyjętego uchwałą Nr 166/XXIX/17 Rady Miejskiej w Ciechanowcu z dnia 28 września 2017 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Ciechanowiec przy ul. Uszyńskiej, zwany dalej „planem”, położony w mieście Ciechanowiec, obejmujący działki o nr ew. 239/1, 240/1, 240/2, 240/3, 240/4, 240/5, 240/6, 240/7, 240/8, 240/9, 240/10 z obrębu ew. Ciechanowiec.

§ 2. 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały, oraz w części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do tejże uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu”.

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Następujące określenia z uchwały zostały użyte w następującym znaczeniu:

- 1) dach stromy – dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 20° do 45°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 2) dojazd – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z ustaleń planu nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszów wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni, chodników, podjazdów, miejsc do parkowania, ogrodzeń, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m², podziemnych części obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) nowo wydzielana działka budowlana – działka budowlana wydzielona geodezyjnie po wejściu w życie planu;
- 5) OZE – skrót określenia “odnawialne źródła energii”;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenu nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki budowlanej z naturalną roślinnością lub urządzona w sposób zapewniający wieloletnią roślinność oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych; za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności parkingów (miejsc do parkowania) i miejsc postoju dla samochodów oraz ogrodów na tarasach lub na dachach;
- 7) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;

- 8) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę w ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojazdów i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – o ile nie jest to sprzeczne z przepisami i nie koliduje z innymi ustaleniami planu;
- 9) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określanymi jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów powszechnie stosowany m.in. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
- 10) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Ciechanowcu;
- 11) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków - wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422, z 2017 r. poz. 2285); w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) - wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższego położonego punktu obiektu.

§ 5. 1. Ustalenia zawarte w tekście uchwały oraz na rysunku planu obowiązują łącznie.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary określone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów, opisane symbolem cyfrowo-literowym.

§ 6. Ustala się przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolem zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 1KDD, 2KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 7. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu,
 - b) zakaz, poza przypadkami określonymi w przepisach odrębnych, lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - c) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych w części frontowej działki,
 - d) maksymalna wysokość obiektów budowlanych z wyłączeniem budynków oraz obiektów z zakresu łączności publicznej;

- 9 m – dla masztów i słupów,
 - 3,5 m – dla wiat;
- e) ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:
- dla pokryć dachów stromych, z wyjątkiem pokryć z dachówki ceramicznej, gontu drewnianego, słomy, trzciny, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej - zakaz stosowania innych barw niż: szarości (RAL 7011, RAL 7016, RAL 7021, RAL 7031, RAL 7037, RAL 7040, RAL 7042, RAL 7046), brązy (RAL 8004, RAL 8011, RAL 8012, RAL 8016, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8023), czernie (RAL 9005, RAL 9006, RAL 9007, RAL 9011, RAL 9017), czerwienie (RAL 3005, RAL 3007, RAL 3009, RAL 3011),
 - dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, gontu drewnianego, słomy, trzciny, blachy miedzianej i blachy ocynkowanej – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału,
 - dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018),
 - zakaz trzeci tiret nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp.), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych,
 - zakaz trzeci tiret nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji, łączności publicznej i infrastruktury,
 - b) zakazuje się realizacji instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz działalności związanej ze stosowaniem substancji niebezpiecznych,
 - c) ogrzewanie budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych, należy stosować odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy,
 - zakaz różnicowania kąta nachylenia połaci dachu w przypadku budynków gospodarczych,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5; w przypadku realizacji piwnicy dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 0,7,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której planowany jest główny wjazd na działkę w przedziale od 85° do 95°; dopuszcza się

kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania;

- 7) obsługa komunikacyjna terenu:
 - a) z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD oraz ulicy Uszyńskiej przyległej do obszaru objętego planem,
 - b) dopuszcza się wydzielenie dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, przy spełnieniu następujących wymagań:
 - szerokość dojazdu nie mniej niż 6 m,
 - w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu (zakończono „ślepo”), nakazuje się realizację placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5 m x 12,5 m;
- 8) zasady obsługi parkingowej:
 - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny lub lokal użytkowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami:
 - a) dopuszcza się rozbudowę istniejących sieci,
 - b) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci gminnej zasilanej z ujęcia wody położonego w Ciechanowcu,
 - c) rozmieszczenie hydrantów nadziemnych lub podziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) ścieki komunalne odprowadzane za pośrednictwem sieci gminnej do oczyszczalni ścieków położonej w Ciechanowcu,
 - e) wody opadowe i roztopowe z dachów nakazuje się odprowadzać do ziemi i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej własnej działki w sposób niesprzeczny z przepisami, z dopuszczeniem zastosowania urządzeń do czasowego przechowywania wody przed wprowadzeniem jej do ziemi,
 - f) system elektroenergetyczny:
 - zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej,
 - przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej należy stosować linie kablowe (podziemne),
 - przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych należy realizować je jako wewnętrzne lub słupowe,
 - dopuszcza się mikroinstalacje fotowoltaiczne,
 - g) system zaopatrzenia w ciepło:
 - zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła ciepła,
 - zakazuje się stosowania urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii: które jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę oraz o mocy przekraczającej 100 kW,
 - dopuszcza się instalacje oparte na OZE jedynie w formie mikroinstalacji,
 - h) gospodarowanie odpadami:
 - każda nieruchomość powinna mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik),

- miejsca odbioru odpadów komunalnych, przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków – muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb,
 - miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami, o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbierania odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku);
- 10) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 15%.

§ 8. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – projektowana droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) uzupełniające – infrastruktura techniczna;
- 2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
 - c) dopuszcza się realizację drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego to jest, bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszego;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) minimalna średnica nowobudowanej wodociągowej sieci zbiorczej – 80 mm,
 - b) minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacyjnych:
 - tłocznych – 63 mm,
 - grawitacyjnych – 200 mm,
 - c) wody opadowe i roztopowe nakazuje się odprowadzać do ziemi lub kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia zapewniające oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami,
 - d) system elektroenergetyczny:
 - przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej należy stosować linie kablowe (podziemne),
 - przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych należy realizować je jako wewnętrzne lub słupowe,
 - e) rozwój systemu telekomunikacyjnego poprzez budowę nowych oraz modernizację istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 15%.

§ 9. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDD:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – projektowana droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) uzupełniające – infrastruktura techniczna;
- 2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 3 m (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - a) minimalna średnica nowobudowanej wodociągowej sieci zbiorczej – 80 mm,
 - b) minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacyjnych:
 - tłocznych – 63 mm,

- grawitacyjnych – 200 mm,
 - c) wody opadowe i roztopowe nakazuje się odprowadzać do ziemi lub kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia zapewniające oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami,
 - d) system elektroenergetyczny:
 - przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej należy stosować linie kablowe (podziemne),
 - przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych należy realizować je jako wewnętrzne lub słupowe,
 - e) rozwój systemu telekomunikacyjnego poprzez budowę nowych oraz modernizację istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 15%.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

§ 10. W granicach obszaru objętego ustaleniami niniejszego planu traci moc uchwała Nr 245/XXXII/02 Rady Miejskiej w Ciechanowcu z dnia 25 lutego 2002 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanowiec (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 9, poz. 206).

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ciechanowca.

§ 12. Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Gminy Ciechanowca.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.