

**Podla.2003.3.98**

**UCHWAŁA Nr 22/III/02  
RADY MIEJSKIEJ W CIECHANOWCU**

z dnia 31 grudnia 2002 r.

**w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego miasta Ciechanowiec dotyczącej terenów położonych w  
rozwidleniu ulic Wińskiej i Sienkiewicza.**

(Białystok, dnia 4 stycznia 2003 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; z 2002 r. Nr 23 poz. 220; Nr 62 poz. 558; Nr 113 poz. 984/ oraz art. 8 ust. 1 i 2, art. 10 ust. 1, 2, 5, 6, 8, art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139; Nr 41 poz. 412; Nr 111 poz. 1279; z 2000 r. Nr 12 poz. 136; Nr 109 poz. 1157; Nr 120 poz. 1268; z 2001 r. Nr 5 poz. 42; Nr 14 poz. 124; Nr 100 poz. 1085; Nr 115 poz. 1229; Nr 154 poz. 1804; z 2002 r. Nr 25 poz. 253; Nr 113 poz. 984; Nr 130 poz. 1112/ i art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych /Dz. U. z 1995 r. Nr 16 poz. 78; z 1996 r. Nr 141 poz. 692; z 1997 r. Nr 60 poz. 370; Nr 80 poz. 505; Nr 160 poz. 1079; z 1998 r. Nr 106 poz. 668; z 2000 r. Nr 12 poz. 136; Nr 120 poz. 1268; z 2001 r. Nr 81 poz. 875; Nr 100 poz. 1085 oraz z 2002 r. Nr 113 poz. 984/, Rada Miejska na wniosek Burmistrza Ciechanowca uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanowiec, zatwierdzonego Uchwałą Nr 209/XXXXI/93 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Ciechanowcu z dnia 28 czerwca 1993 r. z późniejszymi zmianami /Dz. Urz. Woj. łomżyńskiego z 1993 r. Nr 9 poz. 51; z 1997 r. Nr 5 poz. 41; Nr 8 poz. 55 oraz Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2000 r. Nr 4 poz. 36; z 2001 r. Nr 21 poz. 365; Nr 36 poz. 634; z 2002 r. Nr 9 poz. 206; Nr 47 poz. 1056/ zwaną dalej zmianą planu.

**Rozdział I**

**USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1.** Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni 5,21 ha, położony w centralnej części miasta, którego granice wyznaczają:

- od strony północno-zachodniej i północno-wschodniej - ulica Sienkiewicza oraz tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- od strony południowej - ul. Wińska oraz tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej i użytki rolne.

**§ 2.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest :

- 1) zmiana przeznaczenia terenów przewidzianych pod ulicę miejską na cele budowlane;
- 2) określenie zasad zagospodarowania przestrzeni z uwzględnieniem uwarunkowań środowiska kulturowego;
- 3) określenie zasad w zakresie infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej.

**§ 3.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MRj**;
- 2) teren zieleni oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 3) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **KZ/G/, KL, KDw, KX**.

**§ 4.** Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1 : 1.000 stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały, na którym następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice opracowania;
- 2) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy mieszkaniowej nieprzekraczalne;
- 4) obiekty figurujące w ewidencji konserwatorskiej;

- 5) strefy lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

**§ 5.** Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunki planu na mapach stanowiących załączniki do niniejszej uchwały;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe, uzupełniające je i wzbogacające.

## Rozdział II

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

#### **§ 6. Ustalenia dotyczące terenów wyróżnionych w planie**

1. Na obszarze w granicach opracowania wydziela się następujące tereny:
  - 1) zainwestowane i przewidziane do uzupełnienia zainwestowania tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MRj** o powierzchni 0,21 ha i **2 MRj** o powierzchni 3,68 ha;
  - 2) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **ZP** o powierzchni 0,04 ha;
  - 3) tereny dróg i ulic o łącznej powierzchni 1,28 ha, oznaczone następującymi nazwami i symbolami:
    - a) ulica Sienkiewicza /droga wojewódzka Nr 681/ oznaczona symbolem **KZ/G/**,
    - b) ulica Wińska oznaczona symbolem **KL**,
    - c) ulice dojazdowe wewnętrzne oznaczone symbolami **KDw**, **KX**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, pkt. 1 oznaczonych symbolami **MRj** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) **dotyczące realizacji zabudowy:**
    - a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zagrodową oraz gospodarczą, z dopuszczeniem jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy oraz wymiany, według zasad określonych w § 6 ust. 1, pkt. 2,
    - b) ustala się zakaz realizacji nowych obiektów związanych ze specjalistyczną produkcją rolną,
    - c) dopuszcza się przekształcenia istniejącej zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
    - d) dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej w ramach odtworzenia istniejących budynków oraz uzupełnień zabudowy w wyznaczonej strefie lokalizacji budynków mieszkalnych, na nowych, wyodrębnionych działkach określonych na rysunku planu, według zasad określonych w § 6 ust. 1, pkt. 2 i 5.
    - e) dopuszcza się realizację funkcji usługowych w parterach parterów budynków mieszkalnych,
    - f) dopuszcza się realizację nowych budynków gospodarczych wyłącznie o funkcji magazynowo - składowej i garażowej, zlokalizowanych poza strefą lokalizacji budynków mieszkalnych,
  - 2) **dotyczące form kształtowania zabudowy:**
    - a) obowiązuje istniejąca, wykształcona linia kształtowania zabudowy z zaleceniem zachowania odległości 8,0 m od linii rozgraniczających ulic,
    - b) wysokość budynków mieszkalnych max. trzy kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
    - c) poziom posadowienia posadzki parteru max. 1,20 m licząc od powierzchni przyległego terenu, dla funkcji usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług osobom niepełnosprawnym,
    - d) architektura budynków powinna nawiązywać do form budynków historycznych i kulturowych z uwzględnieniem podziałów parcelacyjnych, wzbogacona o detal architektoniczny i podwyższony standard wykończenia z zastosowaniem tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
    - e) dachy o stromych połaciach z wykluczeniem dachów o asymetrycznych połaciach, z zaleceniem pokryć dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi,
  - 3) **dotyczące kształtowania zieleni:**

- a) obowiązuje zachowanie min. 40% powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) trwałe, nieprzydatne do zabudowy, przerwy w ciągłości pierzei od strony ulic zaleca się urządzić zielenią o charakterze reprezentacyjnym,
  - 4) **dotyczące realizacji ogrodzeń** - od strony przestrzeni publicznej ogrodzenia ażurowe z zaleceniem:
    - a) sytuowania ich w liniach rozgraniczających określonych na rysunku planu, z możliwością wycofania w miejscach wjazdów,
    - b) maksymalnej wysokości 1,60 m - liczonej od poziomu terenu chodnika, dostosowanej do ogrodzeń działek sąsiednich,
    - c) zachowania jednolitej formy i zharmonizowania wyglądu z otoczeniem i architekturą budynków,
  - 5) **dotyczące zasad podziału terenu na działki budowlane:**
    - a) zaleca się dokonanie podziału terenów według zasad określonych na rysunku planu,
    - b) dopuszcza się dokonanie podziału w inny sposób niż określono na rysunku planu pod warunkiem opracowania koncepcji podziału dla terenu obejmującego wszystkie projektowane działki budowlane wraz z wewnętrzną drogą dojazdową, z obowiązkiem zachowania:
      - prostopadłości granic do linii rozgraniczających ulic,
      - minimalnej szerokości działek - 20 m,
      - bezpośredniej przyległości do istniejących i projektowanych ulic i dojazdów określonych na rysunku planu,
      - zasad realizacji i form kształtowania zabudowy, o których mowa w pkt. 1 i 2,
      - zasad obsługi komunikacyjnej, której mowa w § 7,
  - 6) **obsługa komunikacyjna** z istniejących i projektowanych ulic zgodnie z rysunkiem i ustaleniami planu zawartymi w § 7;
  - 7) **warunkiem realizacji nowych budynków oraz modernizacji i rozbudowy** istniejących budynków jest zapewnienie możliwości połączenia budynków do wszystkich niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, pkt. 2, oznaczonym symbolem **ZP**, istniejącej zieleni urządzonej ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) obowiązek ochrony i utrzymania w należyтым stanie mogiły żołnierzy polskich będącej obiektem zainteresowania konserwatorskiego;
  - 2) zagospodarowanie terenu zielenią umożliwiające dostępność do mogiły oraz zapewniające prawidłową widoczność w rejonie skrzyżowania.

## § 7. Ustalenia dotyczące komunikacji

Dla terenów ulic wymienionych w §6 ust. 1, pkt. 3 ustala się następujące linie rozgraniczające i linie zabudowy:

- 1) ulica Sienkiewicza oznaczona na rysunku planu symbolem **1KZ/G/**, odcinek w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 681 relacji Ciechanowiec - Brańsk:
  - a) adaptuje się funkcję ulicy: główna ulica miejska,
  - b) adaptuje się istniejącą linię rozgraniczającą ulicy po stronie południowo-wschodniej, określoną na rysunku planu,
  - c) obowiązują istniejące, ukształtowane linie zabudowy z zaleceniem zachowania odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej ulicy,
  - d) jezdnia dwukierunkowa o szerokości min. 6,0 m,
  - e) chodniki przyjezdniowe lub izolowane o szerokości min. 1,5 m,
  - f) adaptuje się istniejące wjazdy na posesje,
- 2) ulica Wińska oznaczona na rysunku planu symbolem **KL**:
  - a) adaptuje się funkcję ulicy: miejska ulica lokalna ,
  - b) zmienia się przebieg ulicy na odcinku włączenia do ul. Sienkiewicza, który został określony na rysunku planu,
  - c) adaptuje się istniejące linie rozgraniczające ulicy na odcinku istniejącego przebiegu i ustala się na odcinku projektowanym szerokość opasa drogowego 12,0 m, określone na rysunku planu,
  - d) ustala się linię zabudowy w odległości 6,0 - 8,0 m od linii rozgraniczającej, wg rysunku planu,
  - e) ustala się włączenie do ul. Sienkiewicza jako włączenie proste z wydzieleniem trójkątów widoczności o parametrach min. 5,0 x 5,0 m,
  - f) jezdnia dwukierunkowa o szerokości 6,0 m,
  - g) chodniki przyjezdniowe lub izolowane o szerokości min. 2,0 m,
  - h) adaptuje się istniejące wjazdy na posesje,

3) projektowana wewnętrzna uliczka dojazdowa pieszo-jezdna oznaczona na rysunku planu symbolem **KX**:

- a) funkcja ulicy: dojazdowa i piesza obsługująca tereny zabudowy,
- b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 6,0 m wg rysunku planu,
- c) linia zabudowy min. 6,0 m od linii rozgraniczających, wg rysunku planu,
- d) jezdnia o szerokości min. 4,5 o nawierzchni utwardzonej, rozbieralnej,
- e) strefa ruchu uspokojonego, obowiązuje pierwszeństwo ruchu pieszych.
- f) włączenie do ul. z wydzieleniem trójkąta widoczności o parametrach min. 5,0 x 5,0 m wg rysunku planu,

4) projektowana wewnętrzna ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **KDw**:

- a) adaptuje się linie rozgraniczające byłego przebiegu ul. Wińskiej jako linie rozgraniczające wewnętrznej ulicy dojazdowej,
- b) linia zabudowy min. 6,0 m od linii rozgraniczających, wg rysunku planu,
- c) włączenie z ul. Sienkiewicza wyłącznie jako prawoskrętny wjazd,
- d) obowiązuje zakaz wyjazdu na ul. Sienkiewicza,
- e) włączenie do ul. Wińskiej dwukierunkowe,
- f) jezdnia o szerokości min. 4,5 o nawierzchni utwardzonej, rozbieralnej,
- g) strefa ruchu uspokojonego, obowiązuje pierwszeństwo ruchu pieszych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w obrębie linii rozgraniczających obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z zabezpieczeniem ruchu drogowego.

### **§ 8. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej**

1. Zakłada się uzbrojenie terenu objętego planem w następujące sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami:

- 1) sieci wodociągowej z urządzeniami ppoż.;
- 2) sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) sieci gazowej dla potrzeb bytowych oraz celów grzewczych;
- 4) sieci energetycznej;
- 5) sieci telefonicznej;
- 6) innego uzbrojenia, jeśli zajdzie taka konieczność.

2. Ustala się następujące zasady dotyczące istniejących sieci infrastruktury technicznej:

- 1) adaptuje się przebiegi istniejących sieci:
  - a) sieć wodociągowa rozdzielcza o średnicy 160 mm w ul. Sienkiewicza i 110 mm w ul. Długiej,
  - b) sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 315 mm w ul. Sienkiewicza,
- 2) zaleca się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej kolidujących z docelowym zagospodarowaniem terenu.

3. Ustala się następujące zasady uzbrojenia technicznego:

1) **zaopatrzenie w wodę** zostało zaprojektowane przy wykorzystaniu istniejącej sieci poprzez dwa włączenia do sieci w ul. Sienkiewicza oraz jedno w ul. Wińskiej. Sieć została zaprojektowana w układzie pierścieniowym z jednym odejściem w ulicy 1 KDw i usytuowana w pasie chodnika;

2) **odprowadzenie ścieków sanitarnych** zostało zaprogramowane w każdej z projektowanych i istniejących ciągów ulicznych, zgodnie ze spadkiem terenu z odprowadzeniem do projektowanej sieci w ul. Sienkiewicza. W ul. Długiej sieć kanalizacji sanitarnej została usytuowana w pasie jezdni, natomiast w ul. Sienkiewicza, z uwagi na urządzoną nawierzchnię, poza pasem jezdni;

3) **odprowadzenie ścieków deszczowych** nastąpi przy wykorzystaniu sieci istniejącej w ul. Sienkiewicza poprzez jedno włączenie do tej sieci. Sieć w ul. Wińskiej i ulicy 1 KDw została zaprojektowana zgodnie ze spadkiem terenu i usytuowana w pasie jezdni;

4) **zaopatrzenie w gaz** przewiduje się docelowo po doprowadzeniu sieci średniego ciśnienia do terenów miasta poprzez realizację sieci gazowej w ciągach ulicznych;

5) **zaopatrzenie w energię elektryczną** z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych i linii 15 kV, na warunkach określonych przez dostawcę energii;

6) **zaopatrzenia w energię ciepłą** z kotłowni własnych na paliwo proekologiczne /olej opałowy, gaz lub energia elektryczna/;

7) **rozbudowy systemu telekomunikacji** stosownie do potrzeb, obejmuje modernizację i budowę sieci abonenckich z dopuszczeniem różnych operatorów, a także

rozbudowę sieci ogólnodostępnych automatów telefonicznych. Ustala się obowiązek stosowania przewodów podziemnych.

4. Dopuszcza się budowę budowli i urządzeń technicznych oraz prowadzenie sieciowych elementów infrastruktury technicznej poza pasami drogowymi.

### **§ 9. Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze**

1. Rozszerzenie gruntów zurbanizowanych i zainwestowanych oraz przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze całego terenu objętego niniejszym planem nastąpiło w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanowiec, zatwierdzonego Uchwałą Nr 209/XXXXI Rady Narodowej Miasta i Gminy w Ciechanowcu z dnia 28 czerwca 1993 roku.

2. Na przeznaczenie gruntów rolnych uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej Nr GZU. og. 0602/Z-45121/91 z dnia 28 października 1991 roku, oraz decyzje Wojewody łomżyńskiego Nr GK.V.60142-22/91 z dnia 12 listopada 1991 roku i GK. VI. 60142-25/92 z dnia 14 października 1992 roku.

**§ 10.** Ustala się zasady i wymagania dotyczące obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) przewidzieć ukrycia dla ludności w rejonach zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, zrealizowane we własnym zakresie w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP,
- 2) zapewnić awaryjne studnie wody pitnej w promieniu min. 800,00 m;
- 3) zabezpieczyć istniejące studnie przed likwidacją i przystosować do ich eksploatacji w sytuacji kryzysowej;
- 4) oświetlenie zewnętrzne /ulice, place, zakłady pracy/ przystosować do zaciemniania i wygaszania;
- 5) uwzględnić system alarmowania mieszkańców.

## **Rozdział III**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 11.** Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla nowych działek budowlanych położonych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2 MRj i określonych w § 6 ust. 1 i ust.2, w wysokości 0 % /słownie: zero procent/;
- 2) dla pozostałych terenów zainwestowanych i niezainwestowanych przeznaczonych na cele publiczne w wysokości 0 % /słownie: zero procent/.

**§ 12.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

**§ 13.** W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą **traci moc uchwała** Nr 209/XXXXI/93 Rady Miejskiej w Ciechanowcu z dnia 28 czerwca 1993 w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanowiec.

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

## **ZAŁĄCZNIK**

### **ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

grafika