

Wypis i wyrys dot. działki nr 739, położonej przy ul. Orylskiej w Ciechanowie zawierający fragment tekstu (11 str.) i rysunku m.p.z.p. „ORYLSKA” w skali 1:1000 oraz legendę.

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Joanna Połocka-Rak
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA
URZĄD MIASTA CIECHANÓW
06-400 Ciechanów, Plac Jana Pawła II C
tel. (0-23) 672 32 41 do 44, fax 672 29 63
NIP 566-00-10-467, REGON: 000524766
-8-

*Zwolnione z opłaty skarbowej na podstawie
art. 7 pkt 2 ustawy o opłacie skarbowej z dnia
16.11.2006r. (tj. Dz.U. z 2012r. poz. 1282 ze
zm.)*

Ciechanów, dnia 02.09.2015r.

MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„ORYLSKA”
W CIECHANOWIE

UCHWAŁA Rady Miasta Ciechanów
nr 479/XL/2014 z dnia 26 marca 2014 r.

opublikowana w dniu 04 lipca 2014 r.
w Dzienniku Urzędowym
Woj. Mazowieckiego, poz. 6505

CIECHANÓW 2014

**Uchwała Nr 479/XL/2014
Rady Miasta Ciechanów
z dnia 26 marca 2014r.**


 Joanna Kozłowska-Rak
 ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA
 URZĄD MIASTA CIECHANÓW
 06-400 Ciechanów, Pl. Jana Pawła II 6
 tel. (0-23) 672 32 41 do 40, fax 672 29 03
 NIP 566-00-10-467, REGON 1406521768

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Orylska”
w Ciechanowie**

Na podstawie art.18, ust.2, pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz.647 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Miasta Ciechanów nr 174/XIX/08 z dnia 28 lutego 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Orylska”, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów” (przyjętego uchwałą nr 69/VIII/07 z dnia 31 maja 2007r.),

Rada Miasta Ciechanów, postanawia co następuje:

**ROZDZIAŁ I
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Orylska”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 32,39 ha, położony w rejonie ulic Augustańskiej, Orylskiej i Płońskiej do rzeki Łydyni, zwany dalej planem.

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

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

1. **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz.647 – tekst jednolity z późniejszymi zmianami);
2. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a w szczególności :
 - 1) Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
 - 2) Prawo ochrony środowiska,
 - 3) Ustawa o odpadach,
 - 4) Prawo wodne,
 - 5) Prawo budowlane,
 - 6) Ustawa o drogach publicznych,
 - 7) Ustawa o gospodarce nieruchomościami,
 - 8) Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

3. **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
4. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
5. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć integralną część planu, rysunek w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
6. **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym i numerem, wyróżniającym go spośród innych terenów;
7. **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
8. **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji);
9. **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy obiektów na danej działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni tej działki;
10. **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni tej działki;
11. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego obiektu od linii rozgraniczającej terenu, krawędzi jezdni ulicy lub granicy działki, z pominięciem logii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) - o głębokości do 2,0 m i powierzchni zabudowy do 8,0 m²;
12. **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą linię usytuowania elewacji budynku na minimum 50% jej długości na danej działce lub terenie objętym inwestycją; linia ta nie dotyczy: logii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku, elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) - o głębokości do 1,50 m i powierzchni zabudowy do 5,0 m² oraz: chodników, parkingów, infrastruktury technicznej; na pozostałym odcinku linia ta staje się nieprzekraczalną linią zabudowy;
13. (...);
14. **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego (z wyłączeniem warsztatów obsługi samochodów i stacji paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a których funkcjonowanie:
 - nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
 - nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
 - nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów;
 - w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania odpadów na otwartej powierzchni;
15. (...);
16. **proekologicznych systemach cieplnych** - należy przez to rozumieć systemy ciepłne, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych emisji gazów i pyłów, określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, w szczególności wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, słoneczną, itp.;
17. (...);

§ 3. Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

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

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

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

§ 5. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

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

ROZDZIAŁ II

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

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

1. tereny usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 7 U/MN**;
2. tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 4 U**;
3. tereny usług kultury, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 i 2 UK**;
4. tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 i 2 UO**;
5. teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
6. teren usług i zabudowy składowej i magazynowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/P**;
7. tereny urządzeń elektroenergetycznych – stacje transformatorowe, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 i 2 E**;
8. tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 i 2 ZP**;
9. tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 - 4 Z**;

10. tereny wód powierzchniowych – rzeki Łydni, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 | 2 WS**;
11. teren komunikacji – parkingi, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**;
12. tereny dróg (ulic) publicznych:
 - 1) ulice klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 – 3 KDL**;
 - 2) ulica klasy dojazdowej oznaczona na rysunku planu symbolem **4 KDD**;

URZĄD MIASTA CIECHANÓW
 06-400 Ciechanów, Plac Jana Pawła II 6
 tel. (0-23) 672 32 41; fax 672 29 03
 NIP 556-00-10-467, REGON: 000524706

-2-

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Obiekty i urządzenia na każdym terenie funkcjonalnym należy realizować w sposób zgodny z ustaleniami planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, z przepisami określonymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego;
2. (...)
3. Stosowanie działań porządkujących w zakresie ujednoczenia elementów przestrzeni ogólnodostępnych (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleń, mała architektura, znaki miejskiego systemu informacji);
4. Stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób starszych i niepełnosprawnych;
5. Określa się zasady lokalizowania budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
6. Wyznacza się planowane do nasadzeń szpalery drzew, mające szczególne znaczenie przy kształtowaniu wnętrza urbanistycznych;
7. Wyznacza się oś widokową, zgodnie z rysunkiem planu – w rejonie wyznaczonej osi ustala się zakaz lokalizowania obiektów przesłaniających, w szczególności reklam, słupów ogłoszeniowych oraz drzew;
8. Określa się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - a) Wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji;
 - b) Zakaz lokalizacji wolnostojących reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
 - c) Zakaz realizacji w linii ogrodzenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2m² na jeden znak lub reklamę;
 - d) Reklama i znaki informacyjno - plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni;

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

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

1. Zakaz lokalizacji na terenach oznaczonych symbolem U/MN, przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2. Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności, mogących powodować przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska (w tym dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego), poza terenem działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
3. Zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej Jako

rozwiązanie tymczasowe, jedynie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się funkcjonowanie bezodpływowych, szczelnych, opróżnianych okresowo zbiorników ścieków;

4. Obowiązek wyodrębnienia na posesjach miejsca do selektywnego zbierania odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
5. Stosowanie w nowych i przebudowywanych obiektach, wysokosprawnych, proekologicznych systemów cieplnych, o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska;
6. Ochronę istniejących cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych;
7. Ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni i zadrzewień;
8. W granicach korytarza ekologicznego rzeki Łydyni (o znaczeniu regionalnym), ustala się:
 - 1) utrzymanie naturalnego charakteru koryta rzeki,
 - 2) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zieleni i ochronę cennych siedlisk roślin,
 - 3) utrzymanie naturalnego charakteru zieleni i naturalnego ukształtowania powierzchni terenu na terenach oznaczonych symbolem Z;
 - 4) poza terenami US, KP, 3U i 4U - zakaz lokalizacji obiektów budowlanych (nie dotyczy sieci infrastruktury technicznej oraz prowadzenia ścieżek pieszych, rowerowych i dydaktycznych);
 - 5) wszelkie działania w sąsiedztwie rzeki Łydyni należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych, w szczególności ustawy prawo wodne;
9. Minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni każdej działki budowlanej został określony w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III;

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. W granicach obszaru historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia, wpisanego do rejestru zabytków – Nr rej. A-259, obowiązuje:
 - 1) zachowanie istniejącej zabudowy zabytkowej oraz jej rewaloryzacja z uwzględnieniem jej cech historycznych,
 - 2) uzupełnienie nową zabudową w sposób utrwalający historyczne rozplanowanie, oraz lokalny charakter zabudowy, w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie skali, gabarytów i detali nowej zabudowy,
 - 3) (...)
2. (...)
3. Wskazuje się obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków A-1184 z dnia 17.05.2013r. oznaczony na rysunku planu numerem:
 - 1) klasztor Augustianów, mur. XVIII, XIX w. ul. Augustiańska nr 2 – na terenie 1UK.
 - (...)
4. Na obszarze objętym planem, ze względu na walory historyczne lub artystyczne, wyznacza się niżej wymienione obiekty zabytkowe oraz wskazuje się ich lokalizację na rysunku planu pod numerami:
 - 2) ul. Augustiańska nr 3 – plebania, mur. XIX w. - na terenie 2UK
 - 3) ul. Orylska nr 1 – dom mur. pocz. XX w. - na terenie 5U/MN
 - 4) ul. Orylska nr 2 – dom drewn. pocz. XX w. - na terenie 2U/MN
 - 5) ul. Orylska nr 3b – dom, dawn. cerkiew prawosławna, drewno/mur. pocz. XX w. - na terenie 4U/MN
 - 6) ul. Orylska nr 6 – dom mur. pocz. XX w. - na terenie zamkniętym
 - 7) ul. Orylska nr 8 – dom mur. pocz. XX w. - na terenie zamkniętym
 - 8) ul. Orylska nr 14 – dom mur. pocz. XX w. - na terenie 1U/MN
 - 9) ul. Płońska nr 10 – dom mur. ok. 1925r. - na terenie 5U/MN
 - 10) ul. Płońska nr 14a – dom drewn. 4 ćw. XIX w. - na terenie 5U/MN

- | | |
|---|---------------------|
| 11) ul. Płońska nr 20a – dom mur. ok. 1935r. | - na terenie 5U/MN |
| 12) ul. Płońska nr 20d – dom mur. ok. 1930r. | - na terenie 5U/MN |
| 13) ul. Płońska nr 22 – dom mur. pocz. XX w. | - na terenie 5U/MN |
| 14) ul. Płońska nr 26 – dom mieszkalno-usługowy mur. ok. 1900r. | - na terenie 5U/MN |
| 15) ul. Płońska nr 32 – dom mur. pocz. XX w. | - na terenie 6U/MN |
| 16) ul. Płońska nr 34 – dom mur. pocz. XX w. | - na terenie 6U/MN |
| 17) ul. Płońska nr 36 – dom mur. ok. 1920r. | - na terenie 6U/MN |
| 18) ul. Płońska nr 38 – dom drew. po 1880r. | - na terenie 6U/MN |
| 19) ul. Płońska nr 38a – dom drew. po 1880r. | - na terenie 6U/MN |
| 20) ul. Płońska nr 42 – dom drew. pocz. XX w. | - na terenie 7U/MN |
| 21) ul. Płońska nr 44 – dom drew. ok. 1880r. | - na terenie 7U/MN, |
| (...) | |

URZĄD MIASTA CIECHANÓW
 03-400 Ciechanów, Plac Jana Pawła II
 (0-23) 672 32 41 do 44, fax 672 23 00
 NIP 566-00-10-407, REGON: 030521760
 -8-

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

§ 12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.
2. Zasady scalania i podziału nieruchomości dla każdego terenu wydzielonego niniejszym planem, określa się w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale III.

§ 13. Granice i sposoby zagospodarowania:

1. Terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – szczególną ochronę fragmentu krajobrazu naturalnego doliny rzeki Łydyni, dla którego obowiązuje rozporządzenie nr 20 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 marca 2008r. w sprawie Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Rzeki Łydyni” (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 32, poz. 1181 z 2008r);
2. Obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – możliwości i sposoby ich zagospodarowania regulują przepisy odrębne;
3. Obszarów osuwania się mas ziemnych – przy podejmowaniu działań inwestycyjnych na terenie US uwzględnienie skarpy nadbrzeżnej przy trybunach stadionu;

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Przy zagospodarowaniu terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami US, 2Z i 3Z należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu kolektora sanitarnego;
2. W rejonie wyznaczonej osi widokowej ustala się zakaz lokalizowania obiektów przesłaniających, w szczególności reklam, słupów ogłoszeniowych, drzew;
3. Teren zamknięty, wskazany na rysunku planu nie jest objęty ustaleniami planu.

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

1. Dla terenów dróg publicznych (ulic) ustala się:
 - 1) Przeznaczenie - urządzenie dróg publicznych oraz lokalizacja sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych);
 - 3) Wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych, a także w sposób utrudniający ich odczytanie,

- 4) Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
 - 5) Docelowo wyposażenie w kanalizację deszczową;
 - 6) Przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (sieci elektroenergetycznych, sieci wodociągowej, linii telekomunikacyjnej itp.), urządzeń i rowów melioracyjnych. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;
2. Dla terenów dróg (ulic) wewnętrznych ustala się:
- 1) Przeznaczenie - na urządzenie dróg wewnętrznych oraz lokalizacja sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) Minimalną szerokość w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, ustala się na 8 m. Dopuszcza się szerokość min. 5 m w liniach rozgraniczających, jeśli droga wewnętrzna stanowi dojazd do maksymalnie 3 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
 - 3) Dopuszcza się prowadzenie ruchu pieszego i ruchu kołowego jako równorzędnych i utwardzenie ulicy w jednym poziomie jako jednoprzestrzennej z ewentualnym zaznaczeniem przestrzeni ruchu kołowego fakturą, kolorem lub rysunkiem nawierzchni;
 - 4) Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych);
 - 5) Wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych, a także w sposób utrudniający ich odczytanie,
 - 6) Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
 - 7) Docelowo wyposażenie w kanalizację deszczową;
 - 8) Przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (sieci elektroenergetycznych, sieci wodociągowej, linii telekomunikacyjnej itp.), urządzeń i rowów melioracyjnych. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;
3. Ustala się układ komunikacji pieszej:
- 1) chodniki w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
 - 2) tereny dróg wewnętrznych, możliwych do wyznaczenia w ramach terenów funkcjonalnych,
 - 3) ciągi pieszce wskazane na rysunku planu oraz realizowane na terenach zieleni urządzonej (ZP);
4. Ustala się układ komunikacji rowerowej:
- 1) prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni lub wydzielonych z jezdni pasów dla rowerów,
 - 2) prowadzenie ścieżek ruchu rowerowego lub pieszo-rowerowego o przebiegu wskazanym na rysunku planu;
5. Ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
- 1) zabudowa mieszkalna wielorodzinna – 1 miejsca postojowe na mieszkanie,
 - 2) zabudowa mieszkalna jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na mieszkanie, wliczając w to miejsce w garażu,
 - 3) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,
 - 4) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² pow. użytkowej,
 - 5) usługi gastronomii – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - 6) usługi kultury:
 - a) kościoły, kaplice, obiekty muzealne, wystawowe, domy kultury – 15 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 1000m² pow. użytkowej,

- b) kina, teatry – 20 miejsc postojowych na 100 miejsc siedzących,
- 7) usługi oświaty i wychowania:
 - a) szkoły podstawowe, gimnazja, szkoły średnie – 2 miejsca postojowe na 1 pom. do nauki,
 - b) szkoły wyższe – 2 miejsc postojowych na 10 studentów,
- 8) usługi sportu (hale wid.-sportowe, stadiony) – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc siedzących (oraz 1 miejsce postojowe dla autokaru na 150 miejsc siedzących, jednak nie mniej niż dla dwóch autokarów),
- 9) usługi biurowe, administracji, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² pow. użytkowej,
- 10) magazyny, hurtownie, place składowe – 5 miejsc postojowych na 1000m² pow. użytkowej,
- 11) 1 miejsce postojowe na każdych 5 zatrudnionych;

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

W oparciu o sieci istniejące i projektowane ustala się zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

1. Docelowe wyposażenie terenu w sieci:
 - 1) wodociągową,
 - 2) kanalizacji sanitarnej,
 - 3) kanalizacji deszczowej,
 - 4) elektroenergetyczną,
 - 5) gazową,
 - 6) ciepłowniczą,
 - 7) telekomunikacyjną.
2. Budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu, z możliwością jego modernizacji, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;
3. Dla istniejących i planowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie mają zastosowania wyznaczone niniejszym planem linie zabudowy;
4. Planowane przewodowe sieci infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, poprzez przedłużenie istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających dróg (ulic), przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
5. Realizacja poszczególnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej musi uwzględniać wymagane wzajemne odległości pomiędzy nimi;
6. W przypadku kolizji istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się możliwość ich przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;
7. **Zaopatrzenie w wodę** (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż istniejących ulic oraz z planowanej sieci wzdłuż przewidzianych do realizacji ulic lokalnych i dojazdowych. Każda działka powinna posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
8. **Odprowadzenie ścieków sanitarnych** poprzez zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną wzdłuż istniejących i planowanych ulic do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej i do oczyszczalni ścieków. Do chwili realizacji sieci kanalizacyjnej, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków sanitarnych do bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników. Z chwilą wybudowania sieci kanalizacyjnej, ustala się obowiązek odprowadzania do niej ścieków sanitarnych oraz zakaz funkcjonowania bezodpływowych zbiorników ścieków;
9. **Odprowadzenie wód opadowych** - wody opadowe z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów ulic należy odprowadzić do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej lub zagospodarować we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych w granicach własnej działki budowlanej;

10. **Gospodarka odpadami** – konieczność zapewnienia w ramach poszczególnych działek, miejsc na pojemniki, przeznaczone na zbiórkę odpadów oraz zapewnienie ich zorganizowanego wywozu na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, stosownie do obowiązujących przepisów odrębnych;
11. **Zaopatrzenie w energię elektryczną** i oświetlenie ulic poprzez elektroenergetyczną sieć kablową, zasilaną z istniejących stacji transformatorowych, z zachowaniem zasad:
 - 1) Poprowadzenie planowanych sieci niskiego napięcia NN w liniach rozgraniczających dróg;
 - 2) Zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki;
12. Dla linii elektroenergetycznych strefa ochronna wynosi:
 - dla napowietrznych linii niskiego napięcia 0,4 kV - 1,5m od osi,
 - dla kablowych linii niskiego napięcia 0,4 kV - 1,0m od osi,
 - dla napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV - 7,5m od osi,
 - dla kablowych linii średniego napięcia 15 kV - 1,5m od osi,
13. Lokalizację ewentualnej nowej stacji transformatorowej SN/nn ustala się na wyznaczonym terenie oznaczonym symbolem **E**. Dopuszcza się możliwość lokalizacji takiej stacji na terenie zabudowy usługowej – **U**, pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
14. **Zaopatrzenie w gaz ziemny** z sieci miejskiej poprzez rozbudowę istniejącego systemu gazociągów na zasadach ustalonych z zarządcą ww. sieci;
15. **Zaopatrzenie w ciepło** z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska. Możliwość zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci c.o.;
16. **Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne** - poprzez istniejące i planowane sieci, realizowane w różnych technologiach, w tym bezprzewodowej;
17. Dla istniejących urządzeń melioracyjnych znajdujących się na terenach 1Z i 4Z, plan ustala:
 - 1) obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących odkrytych rowów melioracyjnych;
 - 2) możliwość przekrycia odcinka rowu melioracyjnego na terenie 1Z;
 - 3) (...)

§ 17. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów.

W niniejszym planie nie ustala się innego niż dotychczasowy, sposobu tymczasowego użytkowania i zagospodarowania terenu - jednak bez prawa utrwalania tymczasowego przeznaczenia, jeśli jest niezgodne z ustaleniami planu.

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

ROZDZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów

§ 19. - § 31. (...)

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

1. Przeznaczenie terenu:

Teren przeznaczony na lokalizację:

- 1) Usług oświaty;
- 2) Zabudowy niezbędnej do funkcjonowania usług oświaty i ściśle z nimi związanej (w tym obiektów o funkcji administracyjnej, stołówki, internatu, pomocniczej zabudowy technicznej),

- 3) Zieleni urządzonej, placów i urządzeń sportowych, ogrodzeń, parkingów, dojazdów, elementów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

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

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

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

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

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

6. Szczegółne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

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

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

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

§ 33. do § 46. (...)

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

1. Przeznaczenie terenu – utrzymanie istniejącej drogi publicznej - ulica Orylska - jednojezdniowa klasy lokalnej oraz sieci infrastruktury technicznej;
2. Wyznacza się teren drogi publicznej o istniejącej szerokości w liniach rozgraniczających ok. 16 m;
3. Teren położony jest w obszarze historycznego założenia urbanistycznego śródmieścia, wpisanego do rejestru zabytków oraz w strefie ochrony archeologicznej. Przy zagospodarowaniu terenu - konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 10;
4. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;
5. Zachowanie ustaleń zawartych w § 15 planu;

§ 48. (...)

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

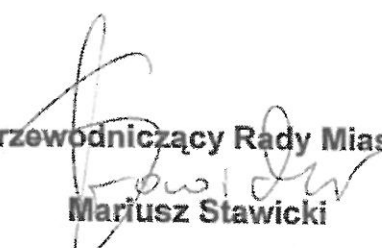
1. Przeznaczenie terenu – urządzenie nowej drogi publicznej – ulica jednojezdniowa klasy lokalnej oraz sieci infrastruktury technicznej;
2. Wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, teren drogi publicznej o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 12 m, na realizację ulicy - jezdni wraz z chodnikami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

§ 50. (...)

ROZDZIAŁ IV

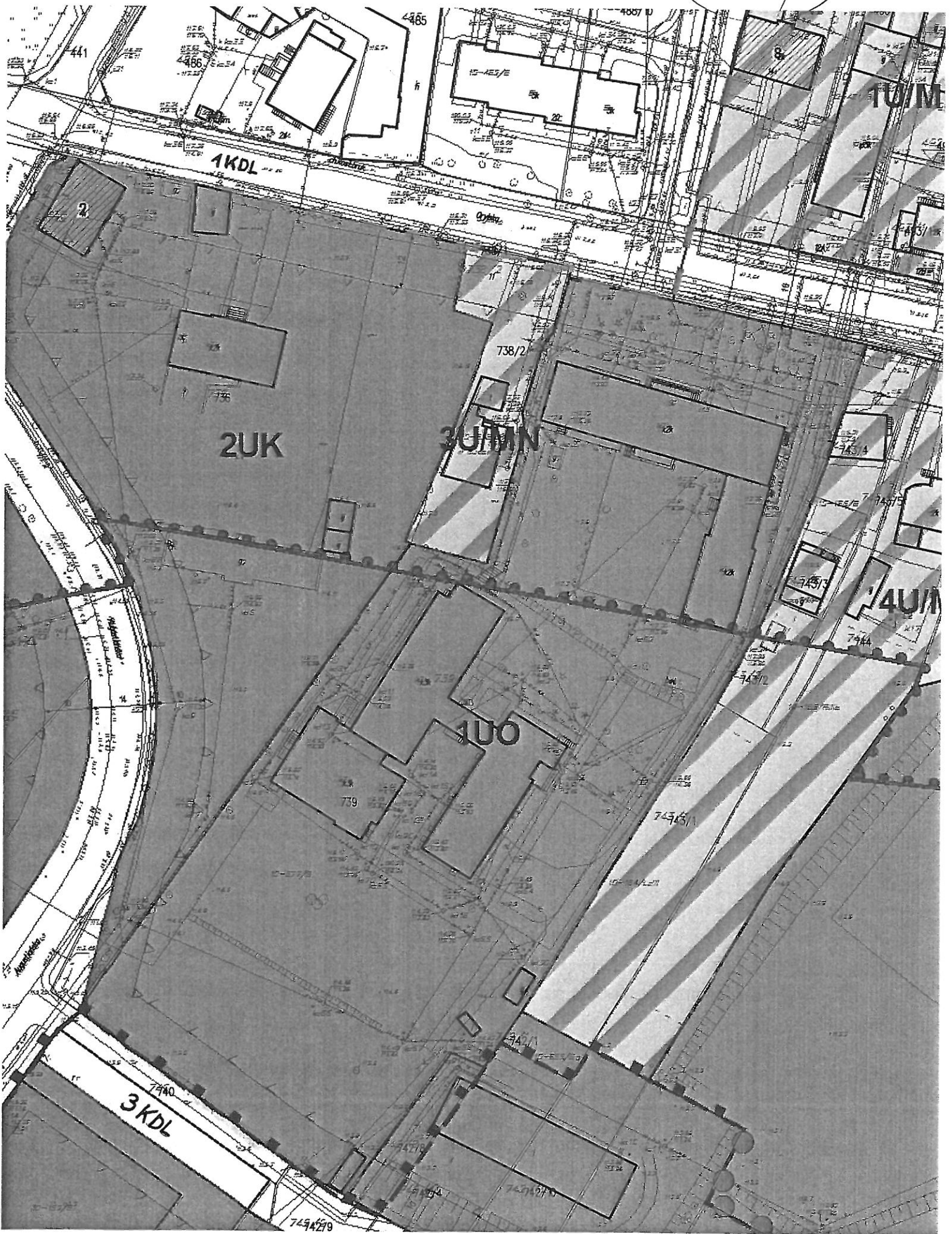
Ustalenia końcowe

- § 51. Zachowują ważność decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydane przed uchwaleniem niniejszego planu, niesprzeczne z jego ustaleniami.
- § 52. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.
- § 53. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Mariusz Stawicki

URZĄD MIASTA CIECHANÓW
05-400 Ciechanów, Plac Jana Pawła II 6
tel. (0-23) 672 32 41 do 44 fax 672 29 63
Skala 1:1000

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Joanna Kuchta-Pak
KASTRICALNA WYDZIAŁ MIASTA



OZNACZENIA

URZĄD MIASTA CIECHANÓW
06-400 Ciechanów, Plac Jana Pawła II 6
tel. (0-23) 672 32 41 do 44, fax 672 29 03
NIP 565-00-10-467, REGON: 000524765
-8-
Z up. PREZYDENTA MIASTA
Joanna Patoch
PREZYDENT MIASTA

■ — granica opracowania

ustalenia planu

— linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

—▲— obowiązująca linia zabudowy

—△— nieprzekraczalna linia zabudowy

□ □ ciąg pieszy

—⊗— ścieżka rowerowa

● ● istniejące zadrzewienia do zachowania

○ ○ projektowany szpaler drzew

U teren zabudowy usługowej

UO teren usług oświaty

UK teren obiektów sakralnych

UMN teren usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

U/P teren usług i magazynów

US teren sportu i rekreacji

ZP teren zieleni urządzonej

Z teren zieleni naturalnej

WS teren rzeki Łydyni

E teren infrastruktury elektroenergetycznej

KP teren parkingu

tereny komunikacji i infrastruktury technicznej

KDL teren ulicy lokalnej

KDD teren ulicy dojazdowej

elementy informacyjne

▨ obiekty zabytkowe

⊗ dominanta wysokościowa

← oś widokowa

▧ obszar bezpośredniego zagrożenia powodziowego o prawdopodobieństwie 1%

▭ korytarz ekologiczny doliny rzeki Łydyni

● zespół przyrodniczo krajobrazowy "Dolina Rzeki Łydyni"

▭ strefa ochrony archeologicznej

▭ obszar wpisany do rejestru zabytków - historyczne założenie urbanistyczne śródmieścia

▭ teren zamknięty, wyłączony z opracowania

▬ obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "ORYLSKA" W CIECHANOWIE

RYSUNEK PLANU

Załącznik nr 1
do uchwały nr 479/XL/2014
Rady Miasta Ciechanów
z dnia 28 marca 2014r.

SKALA 1:1 000



OZNACZENIA

— granica opracowania
— linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu / różnych zasadach zagospodarowania

— obowiązkowa linia zabudowy
— nieprzeznaczalna linia zabudowy

— ciąg pieszy
— ścieżka rowerowa

— istniejące zadrzewienia do zachowania
— projektowany szpaler drzew

— teren zabudowy usługowej
— teren usług oświaty

— teren obiektów sakralnych
— teren usług i zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej)

— teren usług i magazynów
— teren sportu i rekreacji

— teren zieleni urządzonej
— teren zieleni naturalnej

— teren rzeki Lydyńi
— teren infrastruktury elektroenergetycznej

— teren infrastruktury elektroenergetycznej
— teren parkingu

— teren ulicy (dlałanej)
— teren ulicy (dojazdowej)

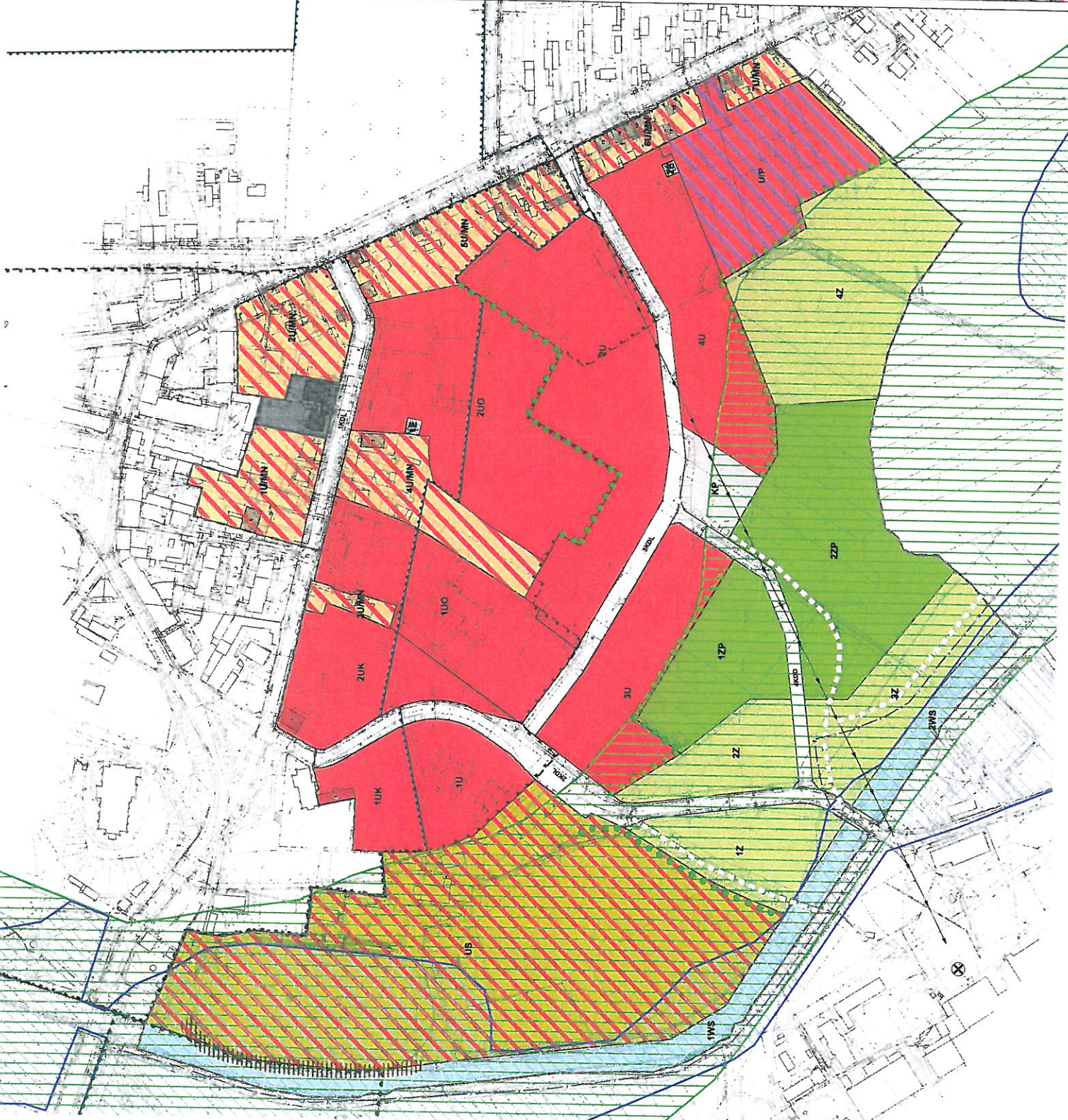
— elementy informacyjne
— obszary zabylkowe

— obszar widokowa
— obszar bezpieczeństwa powodziowego o prawdopodobieństwie 1%

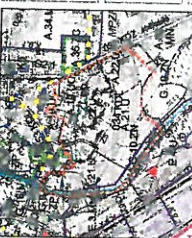
— obszar przyrodniczo krajobrazowy "Dolina Rzeki Lydyńi"
— strefa ochrony archeologicznej

— obszar wpisywany do rejestru zabytków - historyczne założenie urbanistyczne śródmieścia
— teren zamknięty, wyłączony z opracowania

— obszar zagrożony osuwaniami się mas zlewnych



WYRYS ZE STUDIUM
UMIARUNKOWA I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA CIECHANÓW
SKALA 1:10 000



ZESPÓŁ AUTORSKI
mgr inż. arch. Stanisław Kompany
mgr inż. Agnieszka Panfil
mgr inż. Marek Kompany
arch. Grzegorz Filipowski

PRACOWNIA URBANISTYCZNA
Urząd Miasta Ciechanów