

Podla.2002.47.1056

**Uchwała Nr 257/XXXVI/02
Rady Miejskiej w Ciechanowcu**

z dnia 19 sierpnia 2002 r.

**w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Ciechanowiec dotyczącej terenu przy ul. Łomżyńskiej.**

(Białystok, dnia 23 września 2002 r.)

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym /Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, Dz. U z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558 i 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 roku o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Dz. U z 1999 r. 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 i Nr 154, poz. 1804, 2002 r. Nr 25, poz. 253/ i art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych /Dz. U. Nr 16, poz. 78, z 1997 r. Nr 60, poz. 370, Nr 80 poz. 505, Nr 160 poz. 1079, z 1998 r. Nr 106 poz. 668 oraz z 2000 r. Nr 12 poz. 136, Nr 120 poz. 1268 i z 2001 r. Nr 81 poz. 875 i Nr 100, poz. 1085/, Rada Miejska na wniosek Zarządu Miejskiego uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanowiec, zatwierdzonego uchwałą Nr 209/XXXXI/93 Rady Miejskiej w Ciechanowcu z dnia 28 czerwca 1993 roku /Dz. Urz. Woj. Łomżyńskiego z 1993 r. Nr 9 poz. 51, z 1997 r. Nr 5 poz. 41 i Nr 8 poz. 55 oraz Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2000 r. Nr 4 poz. 36, z 2001 r. Nr 21, poz. 365i Nr 36, poz. 634 oraz z 2002 r. Nr 9, poz. 206/, zwaną dalej zmianą planu.

ROZDZIAŁ I

USTALENIA OGÓLNE

§ 1. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni 0,67 ha, położony w Ciechanowcu przy ul. Łomżyńskiej /działka Nr 1879, teren przyległy do rzeki/, którego granice wyznaczają:

- od strony północnej i wschodniej - rzeka Nurzec i użytki zielone,
- od strony północno - zachodniej - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- od strony południowo - zachodniej - ulica Łomżyńska.

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

- 1) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele budowlane,
- 2) określenie zasad zagospodarowania przestrzeni z uwzględnieniem uwarunkowań środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- 3) określenie zasad w zakresie infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu jest teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług z zakresu turystyki oznaczony na rysunku planu symbolem MN * UT.

§ 4. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1: 1000 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,
- 4) strefa lokalizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 5) strefa ochronna rzeki,
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie

sytuacyjno - wysokościowej stanowiący załącznik do Uchwały,

- 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe, uzupełniające je i wzbogacające,
- 4) **teren** - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi,
- 5) **strefie** - należy przez to rozumieć teren o określonym sposobie zagospodarowania.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 6. 1. Z obszaru określonego w § 1 pkt. 1 uchwały wyznacza się następujące tereny:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN*UT** o powierzchni 0,17 ha **z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową**, jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się usługi z zakresu turystyki,
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **RZ*ZUT** o powierzchni 0,23 ha **z przeznaczeniem podstawowym jako rolniczy**, jako przeznaczenie dopuszczalne ustala zieleń urządzoną na cele rekreacyjne,
- 3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **RZ** o powierzchni 0,27 ha pozostawia się w **dotychczasowym użytkowaniu rolniczym** bez prawa zabudowy.

2. Na terenie, o którym mowa w pkt. 1, ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) **dotyczące realizacji funkcji mieszkaniowej:**

- a) realizacja zabudowy mieszkaniowo-usługowej w wyznaczonej strefie zabudowy,
- b) obowiązek stosowania materiałów o podwyższonej izolacyjności akustycznej,
- c) zaleca się stworzenie bariery dźwiękochłonnej od strony ul. Łomżyńskiej /drogi wojewódzkiej Nr 690/ poprzez nasadzenia trwałej zieleni wzdłuż linii rozgraniczającej,

2) **dotyczące realizacji funkcji usługowej:**

- a) dopuszcza się realizację funkcji usługowej z zakresu turystyki w ramach kubatury zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem strefowania funkcji,
- b) obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla użytkowników usług na własnym terenie,

3) **dotyczące realizacji i formy zabudowy:**

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Łomżyńskiej,
- b) obowiązująca linia kształtowania zabudowy w odległości min. 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Łomżyńskiej,
- c) lokalizacja zabudowy mieszkaniowo-usługowej wyłącznie w wyznaczonej strefie zabudowy,
- d) dopuszcza się realizację budynku gospodarczo - zapleczewego zlokalizowanego poza strefą zabudowy mieszkaniowej, w sąsiedztwie zabudowy gospodarczej zlokalizowanej na przyległej działce budowlanej,
- e) posadowienie budynków wyłącznie na gruncie rodzimym,
- f) wysokość zabudowy dwie kondygnacje w tym z poddasze użytkowe,
- g) zalecane dachy wysokie dwuspadowe o geometrii zbliżonej do dachów stosowanych w zabudowie pierzei ul. Łomżyńskiej,
- h) bryła zabudowy w nawiązaniu do zabudowy historycznej pierzei wzdłuż ul. Łomżyńskiej w zakresie skali, proporcji i formy,
- i) zaleca się stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
- j) zaleca się wyгородzenie działki budowlanej ogrodzeniem ażurowym o wysokości do 1,50 m, wyglądzie nawiązującym do architektury i materiałów wykończeniowych proj. zabudowy,

4) **dotyczące ochrony środowiska kulturowego:**

- a) teren zabudowy oznaczony symbolem MN*UT położony jest na obszarze historycznego układu przestrzennego miasta wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łomży z dnia 05.06. 1987 r.,
- b) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej "B" i obowiązują zasady ochrony konserwatorskiej przewidziane dla tej strefy, m.in.: dostosowanie nowych elementów do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali i

bryły,

- c) wszelkie prace na przedmiotowym terenie mogą być prowadzone po uprzednim wydaniu stosownych uzgodnień i zezwoleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

5) **dotyczące obsługi komunikacyjnej**

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy Łomżyńskiej w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 690 oznaczonej na rysunku planu symbolem **KL** poprzez istniejący wjazd w miejscu wskazanym na rysunku planu, przebudowa wjazdu w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- b) zapewnienie użytkownikom usług niezbędną ilość miejsc parkingowych zlokalizowanych na własnym terenie,
- c) zapewnienie dostępności do terenów rekreacyjnych,

6) **dotyczące infrastruktury technicznej:**

- a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
- b) zaopatrzenie w energię ciepłą z kotłowni własnej na paliwo proekologiczne,
- c) odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci oraz urządzeń na warunkach określonych przez dostawcę energii,

7) **dotyczące zasad i wymagań w zakresie obrony cywilnej:**

- a) przewidzieć ukrycia typu II wykonane w podpiwniczeniu budynku /w przypadku realizacji/ we własnym zakresie w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa,
- b) w przypadku realizacji obiektu na więcej niż 15 użytkowników usług, na etapie sporządzania dokumentacji budowlanej opracować "Aneks OC",
- c) oświetlenie zewnętrzne przystosować do wygaszania i zaciemniania.

3. Na terenie, o którym mowa w pkt. 1, ust. 2 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) **dotyczące realizacji funkcji:**

- a) zakłada się częściowe rolnicze wykorzystanie terenu jako łąki,
- b) dopuszcza się urządzenie terenu zielenią rekreacyjną, elementami małej architektury oraz urządzeniami sportu i rekreacji w sposób eksponujący walory otwartego terenu,
- c) dopuszcza się realizację usług z zakresu turystyki w formie nie kubaturowej na terenie otwartym w tym m.in.: przystań kajakowa, boiska sportowo-rekreacyjne, miejsca biwakowe pod warunkiem obsługi użytkowników w części kubaturowej związanej z zabudową mieszkaniowo-usługową,
- d) ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych oraz obiektów budowlanych trwale związanych z gruntem,

2) **dotyczące ochrony środowiska kulturowego:**

- a) teren oznaczony symbolem RZ*ZUT położony jest na obszarze historycznego układu przestrzennego miasta wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łomży z dnia 5 czerwca 1987 r,
- b) teren objęty jest strefą "K" ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego doliny Nurca i obowiązują zasady ochrony konserwatorskiej przewidziane dla tej strefy,
- c) wszelkie prace na przedmiotowym terenie mogą być prowadzone po uprzednim wydaniu stosownych uzgodnień i zezwoleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

3) **dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego:**

- a) obowiązek zapewnienia strefy ochronnej rzeki w odległości 25,0 m od linii brzegowej, w której obowiązuje:
 - zakaz lokalizacji zbiorników na gromadzenie nieczystości,
 - zakaz zmiany linii brzegowej,
 - zakaz stosowania nawożenia gruntu,
- b) kształtowanie zieleni wysokiej i niskiej równoległe do brzegu rzeki i osi doliny,
- c) zakaz stosowania poprzecznych nasadzeń zieleni wysokiej,
- d) zakaz grodzenia terenu przyległego do wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej,

4) **dotyczące obsługi komunikacyjnej**

- a) zapewnienie dostępności komunikacyjnej z ulicy Łomżyńskiej w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 690 oznaczonej na rysunku planu symbolem **KL** poprzez istniejący wjazd w miejscu wskazanym na rysunku planu, przebudowa wjazdu w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- b) zapewnienie powszechnej dostępności do wód otwartych.

§ 7. Wyraża się zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych o glebach

pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 0,40 ha, w tym:

- rola klasy V o powierzchni 0,33 ha
- łąka kasy V o powierzchni 0,07 ha,

położone na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MNUT i RZ*ZUT.

ROZDZIAŁ III

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 8. Uchwałę Nr 209/XXXXI/93 Rady Miejskiej w Ciechanowcu z dnia 28 czerwca 1993 roku w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z późniejszymi zmianami, w części objętej niniejszą zmianą uchyla się.

§ 9. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Ciechanowcu.

§ 10. Ustala się stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów objętych niniejszą zmianą planu w wysokości 10 % /słownie: dziesięć procent/.

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

ZAŁĄCZNIK

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CIECHANOWIEC zabudowa mieszkaniowa przy ul. Łomżyńskiej

grafika