

ZARZĄD MIEJSKI W CIECHNOWCU

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**MIASTO CIECHANOWIEC
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
Z DOPUSZCZENIEM USŁUG TURYSTYCZNYCH
PRZY UL. ŁOMŻYŃSKIEJ**

USTALENIA PLANU

2002 ROK

PLAN WYKONANO
w Łomżyńskim Zespole Projektowo-
- Inwestycyjnym w Łomży
i zaewidencjonowano dn. 17.08.02
pod Nr PM-173/02 egz. Nr. 3



ŁOMŻYŃSKI ZESPÓŁ PROJEKTOWO - INWESTYCYJNY
w Ł o m ż y

18 - 400 Łomża, ul. Poznańska 141 B, tel. (086) 218-31-02, fax. (086) 218-34-39

ZESPÓŁ AUTORSKI

Urbanistyka:

mgr inż. arch. Elżbieta Jabłońska
(uprawnienia urbanistyczne Nr 1134/90)

Środowisko Przyrodnicze:

mgr Andrzej Lewandowski
(uprawnienia biegłego Nr 033)

Opracowanie graficzne:

stud. arch. Joanna Jabłońska

Sprawdzenie:

mgr inż. arch. Alicja Mieszkowska
(uprawnienia urbanistyczne Nr 242/88)

Uchwała Nr 257/XXXVI/02
Rady Miejskiej w Ciechanowcu
z dnia 19 sierpnia 2002 roku

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

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, z 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 uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanowiec, zatwierdzonego Uchwałą Nr 209/XXXXI Rady Miejskiej w Ciechanowcu z dnia 28 czerwca 1993 roku (Dz. Urz. Woj. Łomżyńskiego z 1993 r. Nr 9 poz. 51, wraz z późniejszymi zmianami 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.

URZĄD MIEJSKI
w Ciechanowcu
ul. Mickiewicza 1 18-230 Ciechanowiec
tel 0861 277-11-45 fax 0861 277-10-88

INSPEKTOR

Krzysztof Tomczak

§ 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) **terenie** - 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 zielenią 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:** **Za zgodność z oryginałem**

URZĄD MIEJSKI
w Ciechanowcu
ul. Mickiewicza 1 18-230 Ciechanowiec
tel. 0851 277-11-45 fax 0851 277-10-06

INSPEKTOR

Krzysztof Tomczuk

- 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 cieplną 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,

URZĄD MIEJSKI
w Ciechanowcu
ul. Mickiewicza 1 18-230 Ciechanowec
tel 085/277-11-45 fax 085/277-10-05

Za zgodność z oryginałem

INSPEKTOR

Krzysztof Tomczuk

- 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.

URZĄD MIEJSKI
w Ciechanowcu
ul. Mickiewicza 1 15-230 Ciechanów
tel 086/277-11-45 fax 086/277-10-06

Za zgodność z oryginałem

INSPEKTOR

Krzysztof Tomczak

ROZDZIAŁ III- PRZEPISY KOŃCOWE

§ 8

Uchwałę Nr 209/XXXXI 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.

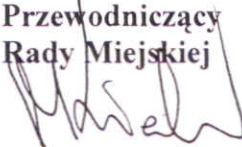
§ 10

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.

Przewodniczący
Rady Miejskiej


Mirosław Kierski

URZĄD MIEJSKI
w Ciechanowcu
ul. Mickiewicza 1 18-230 Ciechanowiec
tel 086/277-11-45 fax 086/277-10-86

Za zgodność z oryginałem

INSPEKTOR


Krzysztof Tomczak