DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 4 czerwca 2020 r.

Poz. 2694

UCHWAŁA NR 132/XIX/20
RADY MIEJSKIEJ W CIECHANOWCU

z dnia 28 maja 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przestrzeni publicznej miasta Ciechanowiec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w związku z uchwałą Nr 185/XXXII/17 Rady Miejskiej w Ciechanowcu z dnia 29 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przestrzeni publicznej miasta Ciechanowiec, Rada Miejska w Ciechanowcu uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wstępne

§ 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 dla obszaru przestrzeni publicznej miasta Ciechanowiec, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 31,8 ha, położony w mieście Ciechanowiec, wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ciechanowiec jako obszar, dla którego sporządzenie planu jest obowiązkowe.

3. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

6) wymagania wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

7) 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;

8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

1) bariera ekologiczna – działalność, urządzenie lub obiekt budowlany, który utrudnia lub hamuje migrację gatunków w korytarzu ekologicznym lub pogarsza warunki dla schronienia i bytowania gatunków, którym korytarz ekologiczny powinien służyć;

2) dach płaski - jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to dach (stropodach) o dowolnym układzie połaci dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;

3) dach stromy – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 25° do 45°, przy czym dla elementów połaci dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;

4) dojazd – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;

5) gatunki inwazyjne – gatunki roślin obcego pochodzenia lub obcych siedlisku, w szczególności: klon jesionolistny, robinia akacjowa, klon czerwonolistny, czeremcha amerykańska, rdestowiec ostrokończysty, jeżyna kaukaska, róża pomarszczona;

6) korytarz ekologiczny – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;

7) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z przepisów planu nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszeń 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 wraz z zadaszeniami, ogrodzeń, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni

nie większej niż 5 m^2, podziemnych części obiektów budowlanych, uzbrojenia technicznego działki i innych urządzeń budowlanych. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

8) nowo wydzielana działka budowlana – działka budowlana wydzielona geodezyjnie po wejściu w życie planu;

9) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca obowiązkowe położenie zewnętrznym krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z przepisów planu nie wynika inaczej, dopuszcza się wycofanie wejścia do budynku i rozwiązanie go w formie podcienia, wnęki. Jeżeli z przepisów planu nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszeń 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 wraz z zadaszeniami, ogrodzeń, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m^2, podziemnych części obiektów budowlanych, uzbrojenia technicznego działki i innych urządzeń budowlanych. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

10) obszar ograniczony nieprzekraczalną linią zabudowy – część terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi gdzie plan przewiduje lokalizację budynków;

11) PKWiU 2015 – skrót Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. poz. 1676;

12) powierzchnia biologicznie czynna – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenu nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki budowlanej z naturalną wegetacją roślin lub urządzona w sposób zapewniający wieloletnią wegetację roślin oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych;

13) produkcja nieuciążliwa – działalność produkcyjna związana z wytwarzaniem produktów, której ewentualne uciążliwe oddziaływanie zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;

14) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;

15) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

16) przeznaczenie podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;

17) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę) - regulują ustalenia planu;

18) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określany 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;

19) teren usług sportu i rekreacji – teren świadczenia usług zaliczonych według PKWiU 2015 do sekcji R dział 93 – usługi związane ze sportem, rozrywką i rekreacją, na którym możliwa jest lokalizacja budynku, zespołu budynków lub budowli, będących w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych budynkami kultury fizycznej, ogólnodostępnymi obiektami kulturalnymi, budowlami sportowymi i rekreacyjnymi – wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi;

20) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej – teren lokalizacji zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej, co należy rozumieć jako lokalizację wyłącznie zabudowy usługowej lub lokalizację wyłącznie zabudowy mieszkaniowej lub lokalizację obu rodzajów zabudowy równocześnie;

21) teren zabudowy usługowo-produkcyjnej - teren lokalizacji zabudowy usługowej lub zabudowy produkcyjnej, co należy rozumieć jako lokalizację wyłącznie zabudowy usługowej lub lokalizację wyłącznie zabudowy produkcyjnej lub lokalizację obu rodzajów zabudowy równocześnie;

22) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Ciechanowcu;

23) urządzenia OZE – instalację odnawialnego źródła energii;

24) urządzenia techniczne – urządzenie lub zespół urządzeń będące w rozumieniu Klasyfikacji Środków Trwałych urządzeniami technicznymi;

25) usługi – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło w podziale na:

a) Sekcja C – produkty przetwórstwa przemysłowego,

b) Sekcja E – usługi dostarczania wody, ścieki i odpady oraz usługi związane z ich rekultywacją,

c) Sekcja F – obiekty budowlane i roboty budowlane,

d) Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny. Naprawy pojazdów samochodowych, włączając motocykle,

e) Sekcja H – transport i gospodarka magazynowa,

f) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,

g) Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,

h) Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,

i) Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,

j) Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,

k) Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,

l) Sekcja O – usługi administracji publicznej i obrony narodowej; usługi w zakresie obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,

m) Sekcja P – edukacja,

n) Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,

o) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,

p) Sekcja S – pozostałe usługi,

q) Sekcja T – usługi gospodarstw domowych. Różnorodne wyroby i usługi gospodarstw domowych na potrzeby własne;

26) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa lub rzemieślnicza, której ewentualna uciążliwość zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;

27) 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 ze zm.); w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) - wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwicy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyżej położonego punktu obiektu;

28) zabudowa do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to budynek lub zespół budynków będących w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych budynkami do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych, wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi;

29) zabudowa usługowa - jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi, będącymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych: budynkami biurowymi (z wyłączeniem stacji paliw i budynków administracji publicznej), hotelami i budynkami zakwaterowania turystycznego, budynkami handlowo-usługowymi (budynkami handlu, gastronomi i usług), wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi;

30) zabudowa produkcyjna – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to budynek lub zespół budynków z produkcją nieuciążliwą będących w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych budynkami przemysłowymi lub magazynowymi, wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi;

31) zabudowa usług publicznych – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi będącymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych: ogólnodostępnymi obiektami kulturalnymi, budynkami o charakterze edukacyjnym, budynkami szpitali i zakładów opieki medycznej, budynkami kultury fizycznej, budynkami administracji publicznej, wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi;

32) zabudowa istniejąca – faktycznie istniejąca zabudowa nie będąca samowolą budowlaną, jak również zabudowa będąca w trakcie legalnego procesu realizacji lub projektowana zabudowa, dla której istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

§ 5. 1. Ustalenia tekstu uchwały oraz ustalenia rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

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) obowiązujące linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) wymiary określone w metrach;

6) przeznaczenie terenów, opisane symbolem cyfrowo-literowym;

7) obiekty i granice obszarów objętych ochroną:

a) zabytkowe budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków,

b) strefy ochrony konserwatorskiej:

- granica strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta,
- granica strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Nowego Miasta,
- granica strefy ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowego układu przestrzennego Ciechanowca,
- granica strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego doliny rzeki Nurzec.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Przeznaczenia terenów

§ 6. 1. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole podstawowego przeznaczenia terenu oznaczają:

1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) UM – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej śródmiejskiej;

4) UMN – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

5) U – tereny zabudowy usługowej;

6) Up – tereny zabudowy usług publicznych;

7) Usk – tereny zabudowy do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych;

8) US – teren usług sportu i rekreacji;

9) UP – teren zabudowy usługowo-produkcyjnej;

10) WS – teren wód powierzchniowych;

11) KDG – tereny dróg publicznych klasy głównej;

12) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

13) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

14) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

15) KPJ – tereny publicznych ciągów pieszych z możliwością dojazdu;

16) KP – tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych;

17) KDW – teren drogi wewnętrznej;

18) KS – tereny parkingów publicznych.

2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, w szczególności: uzbrojenia technicznego działki, zbiorników bezodpływowych, przydomowych oczyszczalni ścieków, zbiorników retencyjnych na wody deszczowe, studni i hydrantów oraz innych niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów, miejsc do parkowania, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników) oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. Ustalenia w zakresie sytuowania obiektów budowlanych:

1) sytuowanie budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;

2) dopuszcza się, uwzględniając przepisy odrębne oraz wyznaczone planem linie zabudowy, sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych w części frontowej działki.

§ 8. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

1) maksymalna wysokość budynków – według przepisów szczegółowych dla terenów;

2) maksymalna wysokość budowli:

a) 3,5 m – dla wiat,

b) 9 m – dla masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.

§ 9. Szczególne warunki kształtowania istniejącej zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek budowlanych w przypadku gdy lokalizacja, gabaryty zabudowy lub zagospodarowanie działek odbiega od ustalonych planem:

1) jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości poza obszarem ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy;

2) jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, dla istniejącej zabudowy, której fragmenty budynków zlokalizowane są w obszarze ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4, dopuszcza się:

a) rozbudowę z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu,

b) nadbudowę w przypadku gdy przynajmniej 50% powierzchni zabudowy budynku położone jest w obszarze ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, z uwzględnieniem pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu;

3) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej prawidłowo względem linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4 dopuszcza się:

a) wyłącznie przebudowę w przypadku gdy intensywność zabudowy jest większa niż ustalona planem lub gdy minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej jest mniejszy niż ustalony planem - z zachowaniem istniejących wskaźników zagospodarowania terenu,

b) przy rozbudowie i nadbudowie zachowanie istniejącej geometrii dachu w przypadku gdy forma i geometria dachu zabudowy jest inna niż ustalona planem,

c) rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu w przypadku gdy wysokość zabudowy jest większa niż ustalona planem;

4) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego ustalonego planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę z zachowaniem istniejących wskaźników zagospodarowania terenu.

§ 10. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

1) dla pokryć dachów stromych i płaskich z zastrzeżeniem pkt 2 – zakaz stosowania:

a) innych barw niż szarości dla pokrycia dachu blachą gładką na rąbek stojący,

b) innych barw niż czerwienie dla pokrycia dachu dachówką ceramiczną, blachodachówką;

2) dopuszcza się inną kolorystykę dachów w przypadku gdy wynika to z pokrycia dachu blachą miedzianą;

3) dla pokryć dachów wykonanych z materiałów, o których mowa w pkt 2 – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;

4) nakazuje się ujednolicenie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków zlokalizowanych na jednej nieruchomości;

5) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018) – z zastrzeżeniem pkt 6 i 7;

6) dopuszcza się inną kolorystykę elewacji w przypadku, gdy jest ona wykonana z niebarwionego betonu, niebarwionej cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;

7) dla terenów oznaczonych symbolami **UM1, UM2, UM3, UM4, UM5, UM6, UM7, UM8, UM9, UM10, UM11, UM12, UMN1, UMN2, UMN3, UMN4, UMN5, UMN6, U1, U2, U3, U4, U5** i **U6** dopuszcza się aby łącznie do 10% powierzchni elewacji budynków stanowiły barwy zastrzeżonych znaków firmowych;

8) dopuszcza się inne kolory dla stolarki okiennej i drzwiowej;

9) ustalenia pkt 1-8 nie dotyczą obiektów zabytkowych.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem przepisów § 17 ust. 6 i 7;

2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji, łączności publicznej i infrastruktury,

3) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

4) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku tereny oznaczone w planie symbolami:

a) MN1, MN2, MN3 – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MW1, MW2 – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

c) UM1, UM2, UM3, UM4, UM5, UM6, UM7, UM8, UM9, UM10, UM11, UM12 – należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe,

d) UMN1, UMN2, UMN3, UMN4, UMN5, UMN6 – należy traktować jako tereny mieszkaniowo-usługowe,

e) Up2 – należy traktować jako tereny szpitali w miastach;

5) przez obszar planu, doliną rzeki Nurzec, przebiega Główny Korytarz Ekologiczny GKPnC-2A Puszcza Biała – Puszcza Mielnicka.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 12. 1. Cały obszar planu znajduje się na terenie zabytku wpisanego do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łomży pod numerem A-297 – układ przestrzenny miasta Ciechanowiec.

2. Na rysunku planu oznaczono następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łomży:

1) pod numerem A-28 – Kościół parafialny pw. Trójcy Przenajświętszej, zlokalizowany przy pl. ks. K. Kluka, w granicach terenu Usk1;

2) pod numerem A-29 – dwie dzwonnice, zlokalizowane przy pl. ks. K. Kluka, w granicach terenu Usk1;

3) pod numerem A-30 – kostnica i dom katechetyczny (dawniej kostnica), zlokalizowane przy pl. ks. K. Kluka, w granicach terenu Usk1;

4) pod numerem A-107 – Kapliczka Św. Antoniego, zlokalizowana przy ul. Kościelnej, w granicach terenu 2KDG;

5) pod numerem A-108 – Plebania, zlokalizowana przy pl. ks. K. Kluka, w granicach terenu MN2;

6) pod numerem A-126 – Szpital Sióstr Miłosierdzia, zlokalizowany przy pl. ks. K. Kluka, w granicach terenu Up2;

7) pod numerem A-132 – Synagoga, zlokalizowana przy ul. Mostowej 6, w graniach terenu Up4;

8) pod numerem A-530 – budynek Ciechanowieckiej Spółdzielni Spożywczej wraz z działką nr ew. 2220, zlokalizowany przy pl. 3-go Maja 16, w granicach terenu UM8.

3. Ustala się ochronę następujących zabytkowych budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków:

1) budynek mieszkalny, zlokalizowany przy pl. 3-go Maja 13, oznaczony na rysunku planu symbolem N01;

2) budynek mieszkalny, zlokalizowany przy ul. Łomżyńskiej 30, oznaczony na rysunku planu symbolem N02;

3) budynek mieszkalny, zlokalizowany przy ul. Łomżyńskiej 32, oznaczony na rysunku planu symbolem N03;

4) budynek mieszkalny, zlokalizowany przy ul. Łomżyńskiej 34, oznaczony na rysunku planu symbolem N04;

5) budynek mieszkalny, zlokalizowany przy ul. Łomżyńskiej 36, oznaczony na rysunku planu symbolem N05;

6) budynek mieszkalny, zlokalizowany przy ul. Łomżyńskiej 48, oznaczony na rysunku planu symbolem N06.

4. Wszelkie przedsięwzięcia inwestycyjne dotyczące obiektów, o których mowa w ust. 1 i 2, wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. Dla zabytku, o którym mowa w ust. 1 ustala się, w granicach oznaczonych na rysunku planu:

1) strefę ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta;

2) strefę ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Nowego Miasta;

3) strefę ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowego układu przestrzennego Ciechanowca;

4) strefę ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego doliny rzeki Nurzec.

6. Zakazuje się fragmentarycznej przebudowy terenów inwestycji celu publicznego, w szczególności terenów oznaczonych symbolami od 1KDG do 4KDG, od 1KDL do 4KDL, od 1KDD do 12KDD, od 1KP do 3KP, od 1KPJ do 3KPJ, KS1, KS2, Up4, bez uprzedniego opracowania i przyjęcia koncepcji projektu nawierzchni, zieleni i wyposażenia (oświetlenia, tablic i znaków informacyjnych, ławek, koszy itp.) w granicach stref wymienionych w ust. 5.

7. Przedmiotem ochrony w granicach strefy, o której mowa w ust. 5 ust. 1 jest układ przestrzenny Starego Miasta – rozplanowanie ulic i placów, kwartałów i bloków zabudowy, osie urbanistyczne i kompozycyjne, podziały własnościowe i funkcjonalne, historyczne linie zabudowy, zabudowa historyczna, historyczne dominanty przestrzenne, zieleń przyuliczna.

8. W granicach strefy, o której mowa w ust. 5 pkt 1:

1) nakazuje się zachować zwarty charakter zabudowy pierzei rynku (teren komunikacji oznaczony symbolem 1KDG oraz parking publiczny oznaczonego symbolem KS2), zwłaszcza należy dążyć do uzyskania ciągłości elewacji frontowych budynków wzdłuż dłuższych boków rynku (pierzeja południowa i północna rynku);

2) nakazuje się uczytelnienie lokacyjnego zasięgu rynku Starego Miasta poprzez:

   a) zaznaczenie granicy rynku zmianą rodzaju nawierzchni lub koloru materiału, z którego nawierzchnia jest wykonana,

   b) w historycznych granicach rynku do budowy nawierzchni dla pieszych stosowanie wyłącznie elementów wykonanych z kamienia,

   c) sukcesywne doprowadzenie do indywidualizacji elementów wyposażenia przestrzeni rynku, w szczególności: oświetlenia ulicznego i parkowego, koszy na odpadki (w tym pojemników do segregacji), ławek, pachołków, barierek, wolnostojących pojemników na rośliny, tablic informacji miejskiej; te elementy powinny być specjalnie zaprojektowane na potrzeby wystroju rynku;

   d) podkreślenie kształtu rynku jednorodnymi gatunkowo szpalerami drzew – uzupełnienie braków podrośniętym, materiałem roślinnym;

   e) w kompozycji centralnego parteru roślinnego uwypuklenie różnicy wysokości – cechy charakterystycznej rynku;

3) wysokości elewacji frontowej nowych budynków należy dostosować do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy, w szczególności do wysokości zabudowy zabytkowej, co oznacza, że wysokość do krawędzi okapu nowego budynku nie może być mniejsza lub większa niż 0,5 m od wysokości do krawędzi okapu budynku zabytkowego znajdującego się w sąsiedztwie;

4) dla zabudowy sytuowanej wewnątrz kwartałów zabudowy (bloków zabudowy) lub w głębi działek ogranicza się wysokości zabudowy do wysokości kalenicy budynku zlokalizowanego w pierzei ulicy lub parkingu publicznego;

5) w odniesieniu do dachów budynków, których elewacje frontowe tworzą pierzeję rynku lub parkingu publicznego lub drogi publicznej, jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej:

   a) nakazuje się stosować dachy strome dwuspadowe,

   b) zakazuje się stosowania dachów o asymetrycznym układzie połaci dachowych oraz dachów mansardowych,

   c) dopuszcza się na dachu okna połaciowe lub lukarny pod warunkiem, że ich powierzchnia nie będzie stanowiła więcej niż 30% powierzchni dachu, z zastrzeżeniem przepisów ust. 16 pkt 4;

6) w odniesieniu do elewacji budynków, których elewacje frontowe tworzą pierzeję rynku lub parkingu publicznego lub drogi publicznej:

   a) zakazuje się stosowania na elewacji frontowej i elewacjach bocznych sidingu oraz półokrągłej szalówki,

   b) zakazuje się na elewacjach frontowych umieszczania urządzeń technicznych w szczególności szaf klimatyzatorów i talerzy anten satelitarnych;

7) nakazuje się odtworzenia szpalerów drzew po obu stronach dróg oznaczonych symbolami: 2KDG, 1KDL, 3KDL;

8) zakazuje się lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej.

9. Przedmiotem ochrony w granicach strefy, o której mowa w ust. 5 ust. 2 jest układ przestrzenny Nowego Miasta - rozplanowanie ulic i placów, podziały własnościowe i funkcjonalne, historyczne linie zabudowy, zabudowa historyczna oraz zieleń przyuliczna.

10. W granicach strefy, o której mowa w ust. 5 pkt 2:

1) nakazuje się zachowanie półzwartego (dom frontowy z przejazdem z boku) charakteru zabudowy w pierzejach dróg oznaczonych symbolem 4KDG i 9KDD oraz parkingu publicznego oznaczonego symbolem KS3;

2) wysokości elewacji frontowej nowych budynków należy dostosować do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy, w szczególności do wysokości zabudowy zabytkowej, co oznacza, że wysokość do krawędzi okapu nowego budynku nie może być mniejsza lub większa niż 0,5 m od wysokości do krawędzi okapu budynku zabytkowego znajdującego się w sąsiedztwie;

3) w odniesieniu do dachów budynków, których elewacje frontowe tworzą pierzeje dróg, placów i parkingów publicznych, jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej:

   a) nakazuje się stosowanie dachów stromych dwuspadowych,

   b) zakazuje się stosowania dachów o asymetrycznym układzie połaci dachowych oraz dachów mansardowych,

   c) dopuszcza się na dachu okna połaciowe lub lukarny pod warunkiem, że ich powierzchnia nie będzie stanowiła więcej niż 30% powierzchni dachu, z zastrzeżeniem przepisów ust. 16 pkt 4;

4) w odniesieniu do elewacji budynków, których elewacje frontowe tworzą pierzeję placu, parkingu lub drogi publicznej:

   a) zakazuje się stosowania na elewacji frontowej i elewacjach bocznych sidingu oraz półokrągłej szalówki,

   b) zakazuje się na elewacjach frontowych umieszczania urządzeń technicznych w szczególności szaf klimatyzatorów i talerzy anten satelitarnych;

5) nakazuje się odtworzenie szpalerów drzew po obu stronach drogi oznaczonej symbolem 4KDG;

6) zakazuje się lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej.

11. Przedmiotem ochrony w granicach strefy, o której mowa w ust. 5 ust. 3 jest historyczne rozplanowanie ulic, podziały własnościowe i funkcjonalne, historyczne linie zabudowy, zabudowa zabytkowa i o wartościach historycznych oraz zieleń przyuliczna układu urbanistycznego Ciechanowca.

12. W granicach strefy, o której mowa w ust. 5 pkt 3:

1) wysokość kalenicy zabudowy sytuowanej w głębi działek nie powinna być większa niż 1 m od wysokości kalenicy budynku zlokalizowanego w pierzei drogi publicznej;

2) w odniesieniu do dachów budynków w pierzei dróg publicznych, jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej:

   a) nakazuje się stosować dachy strome,

   b) zakazuje się stosować dachy o asymetrycznym układzie połaci dachowych oraz dachy mansardowe,

   c) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych lub lukarn pod warunkiem, że ich powierzchnia nie będzie stanowiła więcej niż 40% powierzchni dachu;

3) w odniesieniu do elewacji budynków tworzących pierzeję dróg i parkingów publicznych:

   a) zakazuje się stosowania na elewacji frontowej i elewacjach bocznych sidingu oraz półokrągłej szalówki,

   b) zakazuje się na elewacjach frontowych umieszczania urządzeń technicznych w szczególności szaf klimatyzatorów i talerzy anten satelitarnych;

4) nakazuje się odtworzenie szpalerów drzew po obu stronach dróg oznaczonych symbolami 4KDG i KDZ;

5) zakazuje się lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej.

13. Przedmiotem ochrony w granicach strefy, o której mowa w ust. 5 ust. 4 jest naturalny i częściowo urządzony krajobraz nadrzeczny, zieleń, cieki i zbiorniki wodne.

14. W granicach strefy, o której mowa w ust. 5 pkt 4 ustala się następujące zasady ochrony:

1) urządzenie terenu wokół zalewu poprzez realizację układu ciągów pieszych lub dróg dla pieszych i rowerów, tworzących spójny plastycznie i funkcjonalnie układ komunikacji pieszej i rowerowej z najstarszymi ulicami miasta;

2) sukcesywne doprowadzenie do indywidualizacji elementów wyposażenia przestrzeni rekreacyjnej zalewu, w szczególności: pomostów, oświetlenia parkowego, koszy na odpadki (w tym pojemników do segregacji odpadów), ławek, pachołków, barierek, wolnostojących pojemników na rośliny, tablic informacji miejskiej; te elementy powinny być specjalnie zaprojektowane na potrzeby wystroju przestrzeni rekreacyjnej zalewu i jednocześnie nawiązywać do podobnych elementów projektowanych dla przestrzeni publicznych terenów zabudowy;

3) eksponowanie powiązań widokowych zalewu z miastem;

4) ochrona krajobrazu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;

5) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej.

15. Przedmiotem ochrony obiektów, o których mowa w ust. 3 jest zewnętrzny wygląd budynków - ukształtowanie bryły, opracowanie elewacji w tym forma i układ otworów, detal architektoniczny, oraz inne elementy decydujące o zachowaniu ich historycznego charakteru, między innymi wykończenie ścian zewnętrznych, pokrycie dachu.

16. Dla obiektów, o których mowa w ust. 3 ustala się następujące zasady ochrony, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz uwzględnieniem zaleceń konserwatorskich:

1) dopuszcza się rozbudowę budynku zabytkowego polegającą na dobudowaniu od strony elewacji tylnej (ogrodowej) nowej bryły do budynku zabytkowego, przy czym:

   a) bryła budynku zabytkowego powinna wyodrębniać się z bryły budynku po rozbudowie,

   b) wysokość nowej bryły nie może przekraczać wysokości budynku zabytkowego;

2) przy wymianie stolarki nakazuje się utrzymanie oryginalnych podziałów i zastosowanie pierwotnie użytych materiałów lub ich współczesnych odpowiedników;

3) w przypadku przebudowy dachu lub termomodernizacji dachu należy zachować formę i kształt dachu (układ i nachylenie połaci dachowych) oraz odtworzyć pierwotny wygląd dachu co oznacza zastosowanie materiałów pierwotnie użytych do budowy lub ich współczesnych odpowiedników;

4) przy przebudowie dachu dopuszcza się wprowadzenie okien połaciowych pod warunkiem dostosowania ich wielkości i formy do zabytkowej kompozycji architektonicznej.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. 1. Układ przestrzeni publicznych obszaru planu tworzą:

1) drogi publiczne oznaczone symbolami 1KDG, 2KDG, 4KDG, KDZ, 2KDL, 4KDL, 1KDD, 9KDD, 12KDD;

2) publiczny ciąg pieszo-rowerowy z możliwością dojazdu oznaczony symbolem 2KPJ;

3) publiczne ciągi piesze oznaczone symbolami 2KP, 3KP, 4KP;

4) parkingi publiczne oznaczone symbolami KS2, KS3, KS4;

5) teren zabudowy usług publicznych oznaczony symbolem Up4;

6) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem U5;

7) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem US;

8) teren wód powierzchniowych oznaczony symbolem WS.

2. W przestrzeniach publicznych, o których mowa w ust.1:

1) nakazuje się w obrębie jednej ulicy, placu, ciągu, parkingu, terenu zabudowy usługowej, terenu usług sportu i rekreacji – ujednolicenie:

   a) koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji chodników,

b) koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji jezdni,

c) koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji parkingów,

d) koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji wjazdów na posesje,

e) formy oświetlenia, koszy na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych,

f) zharmonizowanie kompozycji roślinnej, w szczególności poprzez zachowanie jednorodności gatunkowej szpalerów, alei, żywopłotów;

2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem:

a) sezonowych ogródków przy lokalach i obiektach usługowych,

b) obiektów związanych z funkcjonowaniem terenu usług sportu i rekreacji,

c) obiektów związanych z organizacją imprez gminnych.

Rozdział 7.
Obszary lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 14. 1. Na rysunku planu oznaczono:

1) granicę Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca;

2) granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi - obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.

2. Ochrona obszarów, o których mowa w ustępie 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub z odpowiednimi przepisami niniejszej uchwały.

3. W granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, o którym mowa w ust. 1 pkt 2:

1) zakaz zmiany ukształtowania terenu;

2) zabudowa oraz zagospodarowanie terenu powinno uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki - według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem:

a) działek pod drogi,

b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki według przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 3 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której planowany jest główny wjazd na działkę:

a) w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem pkt b,

b) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 16. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) drogi publiczne oznaczone symbolami **1KDG, 2KDG, 3KDG** i **4KDG** – istniejące ulice: Kościelna, Łomżyńska, Mickiewicza i pl. 3-go Maja; są drogami klasy głównej o znaczeniu ponadlokalnym,

o ograniczonej dostępności, których funkcją w systemie komunikacji jest zapewnienie połączenia obszaru planu z wiejską częścią gminy oraz gminami sąsiednimi;

2) droga publiczna oznaczona symbolem **KDZ** – istniejąca ulica Kuczyńska; jest drogą klasy zbiorczej o ograniczonej dostępności, zapewniającą połączenie obszaru planu z gminami sąsiednimi, w tym z siedzibą stolicy powiatu;

3) drogi publiczne oznaczone symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL** i **4KDL** – istniejące ulice: Drohicka, Dworska, Mickiewicza i Uszyńska; są drogami klasy lokalnej, które zbierają ruch z dróg dojazdowych i wewnętrznych i umożliwiają sprawny dojazd do dróg wyższego rzędu;

4) drogi publiczne oznaczone symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD**, **4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD** i **12KDD** – istniejące ulice: Dworska, Kościuszki, Kozarska, Młyńska, Mogilna, Mostowa, Parkowa, 11 Listopada oraz place ks. K. Kluka i Jana Pawła II, są drogami klasy dojazdowej, zapewniającymi bezpośrednią obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości;

5) uzupełnieniem systemu komunikacji są:

   a) publiczne ciągi piesze z możliwością dojazdu oznaczone symbolami **1KPJ, 2KPJ, 3KPJ**, które umożliwiają obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości i zapewniają dostęp do dróg publicznych,

   b) publiczne ciągi pieszo-rowerowe oznaczone symbolami **1KP, 2KP, 3KP, 4KP,** które umożliwiają dojście i dojazd rowerem,

   c) droga wewnętrzna oznaczona symbolem **KDW**;

6) na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy wydzielaniu dojazdów i innych dróg wewnętrznych nakazuje się uwzględnić następujące wymagania:

   a) szerokość dojazdu nie mniej niż 6 m,

   b) w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu (zakończonego "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 x12,5 m;

7) w przypadkach gdy szerokość pasa drogowego jest mniejsza niż 8 m, dopuszcza się realizację drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to jest bez wyodrębnionego chodnika dla ruchu pieszych;

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:

      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny lub lokal usługowy,

      - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny,

      - dla zabudowy usługowej – 2,5 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m^2 ustala się 2 miejsca,

      - dla zabudowy do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych – 1,2 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

      - dla zabudowy produkcyjnej – 2 miejsca na 10 zatrudnionych, jednak nie mniej niż 2 miejsca,

   c) dla zabudowy wielofunkcyjnej ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji,

   d) na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów należy przewidzieć przynajmniej jedno miejsce postojowe dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 17. 1. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci:

1) przeznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **1KDG, 2KDG, 3KDG, 4KDG, KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 1KDD0, 1KDD1, 12KDD**, tereny publicznych ciągów pieszych z możliwością dojazdu oznaczonych symbolami **1KPJ, 2KPJ, 3KPJ** tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych oznaczonych symbolami **1KP, 2KP, 3KP, 4KP**;

2) dopuszcza się inne tereny inwestycyjne poza wymienionymi w pkt 1 w przypadku infrastruktury istniejącej.

2. Ustalenia dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:

1) zaopatrzenie z sieci gminnej zasilanej z ujęcia wody położonego poza obszarem planu;

2) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm;

3) rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

1) ścieki komunalne nakazuje się odprowadzać za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu;

2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm;

3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm.

4. Ustalenia dla systemu odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

1) z zachowaniem przepisów odrębnych, wody opadowe i roztopowe nakazuje się odprowadzać do ziemi lub kanalizacji deszczowej;

2) z nawierzchni przewidzianych do przejazdu i postoju samochodów, w szczególności dróg, placów, parkingów i terenów służebności przejazdu, wody opadowe i roztopowe przed wprowadzeniem do ziemi lub wód należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami.

5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej lub z instalacji wykorzystujących OZE;

2) przy rozbudowie, budowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (skablowane);

3) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wnętrzowe, jak i słupowe;

4) w przypadku urządzeń OZE dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne oraz małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW.

6. Ustalenia dla systemu gazowego - minimalna średnica nowobudowanych sieci:

1) dla niskiego ciśnienia – 32 mm;

2) dla średniego ciśnienia – 40 mm.

7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła energii (OZE);

2) w przypadku gdy źródłem ciepła są instalacje wykorzystujące OZE, niedopuszczalne jest stosowanie instalacji które:

a) nie zapewniają wymaganych przepisami poziomów emisji,

b) jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę,

c) mają moc przekraczającą 100 kW przy czym, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE.

8. Ustalenia dla systemu telekomunikacyjnego - nakazuje się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne.

9. Wymagania systemu gospodarowania odpadami:

1) każda nieruchomość musi mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik);

2) miejsca odbioru odpadów komunalnych, przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków – muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb;

3) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami (z wyjątkiem furtek, które mogą być ażurowe), o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku).

Rozdział 11.
Przepisy szczegółowe

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN1:**

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) 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,

- dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 700 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN2:**

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca - plebania;

2) 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,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,45,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 15%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 5000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 45 m;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) na terenie znajduje się zabytek wpisany do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łomży opisany w § 12 ust. 2 pkt 5,

b) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN3:**

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) 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,
- dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 800 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW1:**

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – 11 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:

- dach stromy,
- dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 2,1,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 800 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW2:**

1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) 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,
- dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,3,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 700 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta.

§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UM1:**

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowo-mieszkaniowa śródmiejska; w pierzei drogi oznaczonej symbolem 1KDG zakaz lokalizacji lokali mieszkalnych w parterze budynków;

2) 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,
- dla pozostałych budynków – 12 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:

- dach stromy,
- dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 2,4,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%,

f) dla zabudowy zlokalizowanej w pierzei drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDG dopuszcza się bilansowanie 50% miejsc do parkowania w ramach miejsc zrealizowanych w drogach publicznych przyległych do terenu;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 200 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UM2:**

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowo-mieszkaniowa śródmiejska; w pierzei dróg oznaczonych symbolami 3KDG i 1KDL zakaz lokalizacji lokali mieszkalnych w parterze budynków;

2) 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,
- dla pozostałych budynków – 12 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:

- dach stromy,
- dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 2,8,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,

f) dla zabudowy zlokalizowanej w pierzei dróg publicznych oznaczonych symbolem 3KDG i 1KDL dopuszcza się bilansowanie 50% miejsc do parkowania w ramach miejsc zrealizowanych w drogach publicznych przyległych do terenu;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 200 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UM3:**

1) przeznaczenie:

a) podstawowe - zabudowa usługowo-mieszkaniowa śródmiejska; w pierzei dróg oznaczonych symbolami 1KDG i 1KDL zakaz lokalizacji lokali mieszkalnych w parterze budynków,

b) uzupełniające – parking publiczny (w budynku lub na terenie);

2) 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,
- dla pozostałych budynków – 12 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:

- dach stromy,
- dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 2,0,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%,

f) dla zabudowy zlokalizowanej w pierzei dróg publicznych oznaczonych symbolem 1KDG i 1KDL dopuszcza się bilansowanie 25% miejsc do parkowania w ramach miejsc zrealizowanych w drogach publicznych przyległych do terenu;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 200 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta,

b) fragment terenu położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca.

§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UM4:**

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowo-mieszkaniowa śródmiejska; zakaz lokalizacji lokali mieszkalnych w parterze budynków;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:

- dach stromy,
- dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 3,5,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 100%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0%,

f) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w ramach miejsc zrealizowanych w drogach i parkingach publicznych przyległych do terenu;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 150 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta,

b) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca.

§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UM5:**

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowo-mieszkaniowa śródmiejska; zakaz lokalizacji lokali mieszkalnych w parterze budynków;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:

- dach stromy,

- dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 3,5,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 100%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0%,

f) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w ramach miejsc zrealizowanych w drogach i parkingach publicznych przyległych do terenu;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 150 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta,

b) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca.

§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UM6:**

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowo-mieszkaniowa śródmiejska; zakaz lokalizacji lokali mieszkalnych w parterze budynków, za wyjątkiem obiektów istniejących;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – 10 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,

- dla pozostałych budynków – 12 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:

- dach stromy,

- dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 3,0,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 90%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,

f) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w ramach miejsc zrealizowanych w drogach i parkingach publicznych przyległych do terenu;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 150 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta,

b) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca.

§ 29. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UM7:**

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowo-mieszkaniowa śródmiejska; zakaz lokalizacji lokali mieszkalnych w parterze budynków, za wyjątkiem obiektów istniejących;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – 10 m,

- dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
- dla pozostałych budynków – 12 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:

- dach stromy,
- dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 3,5,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 100%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0%,

f) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w ramach miejsc zrealizowanych w drogach i parkingach publicznych przyległych do terenu;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 100 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) na nieruchomości o nr ew. 2218 znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 12 ust. 3 pkt 1, gdzie należy uwzględnić przepisy § 12 ust. 16,

b) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta,

c) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca.

§ 30. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UM8:**

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowo-mieszkaniowa śródmiejska; zakaz lokalizacji lokali mieszkalnych w parterze budynków, za wyjątkiem obiektów istniejących;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych – 10 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
- dla pozostałych budynków – 12 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:

- dach stromy,
- dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 3,5,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 100%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0%,

f) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w ramach miejsc zrealizowanych w drogach i parkingach publicznych przyległych do terenu;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 150 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) na nieruchomości nr ew. 2220/2 znajduje się zabytek wpisany do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łomży opisany w § 12 ust. 2 pkt 8,

b) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta,

c) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca.

§ 31. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UM9:**

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowo-mieszkaniowa śródmiejska; w pierzei drogi oznaczonej symbolem 1KDG zakaz lokalizacji lokali mieszkalnych w parterze budynków;

2) 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,
- dla pozostałych budynków – 11 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:

- dach stromy,
- dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,8,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 400 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta.

§ 32. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UM10:**

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowo-mieszkaniowa śródmiejska; w pierzei drogi oznaczonej symbolem 4KDG zakaz lokalizacji lokali mieszkalnych w parterze budynków;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
- dla pozostałych budynków – 11 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:

- dach stromy,
- dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 2,0,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 300 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta,

b) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowego układu przestrzennego Ciechanowca.

§ 33. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UM11:**

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowo-mieszkaniowa śródmiejska;

2) 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,
- dla pozostałych budynków – 10 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:

- dach stromy,
- dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,5,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 300 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta,

b) fragment terenu położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca,

c) fragment terenu położony w granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi - obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.

§ 34. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UM12:**

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowo-mieszkaniowa śródmiejska;

2) 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,
- dla pozostałych budynków – 10 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:

- dach stromy,
- dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,5,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 300 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta,

b) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca,

c) fragment terenu położony w granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi - obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.

§ 35. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UMN1:**

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowo-mieszkaniowa;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
- dla pozostałych budynków – 9 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:

- dach stromy,
- dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

f) dla zabudowy zlokalizowanej w pierzei drogi publicznej oznaczonej symbolem 9KDD dopuszcza się bilansowanie 25% miejsc do parkowania w ramach miejsc zrealizowanych w drogach publicznych przyległych do terenu;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 400 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Nowego Miasta,

b) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca,

c) fragment terenu położony w granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi - obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.

§ 36. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UMN2:**

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowo-mieszkaniowa;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
- dla pozostałych budynków – 9 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:

- dach stromy,
- dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,2,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 400 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Nowego Miasta,

b) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca,

c) fragment terenu położony w granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi - obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.

§ 37. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UMN3:**

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowo-mieszkaniowa;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
- dla pozostałych budynków – 9 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:

- dach stromy,
- dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,0,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 45%;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 400 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Nowego Miasta,

b) fragment terenu położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca,

c) fragment terenu położony w granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi - obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.

§ 38. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UMN4:**

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowo-mieszkaniowa;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
- dla pozostałych budynków – 9 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:

- dach stromy,
- dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,0,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 45%;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 400 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) na nieruchomości o nr ew. 1865 znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 12 ust. 3 pkt 2, gdzie należy uwzględnić przepisy § 12 ust. 16,

b) na nieruchomości o nr ew. 1863 znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 12 ust. 3 pkt 3, gdzie należy uwzględnić przepisy § 12 ust. 16,

c) na nieruchomości o nr ew. 1862 znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 12 ust. 3 pkt 4, gdzie należy uwzględnić przepisy § 12 ust. 16,

d) na nieruchomości o nr ew. 1860 znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 12 ust. 3 pkt 5, gdzie należy uwzględnić przepisy § 12 ust. 16,

e) na nieruchomości o nr ew. 1854 znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 12 ust. 3 pkt 6, gdzie należy uwzględnić przepisy § 12 ust. 16,

f) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Nowego Miasta,

g) fragment terenu położony w granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi - obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.

§ 39. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UMN5:**

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowo-mieszkaniowa;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
- dla pozostałych budynków – 9 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:

- dach stromy,
- dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,0,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 45%;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 400 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowego układu przestrzennego Ciechanowca.

§ 40. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UMN6:**

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowo-mieszkaniowa;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
- dla pozostałych budynków – 9 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:

- dach stromy,
- dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,0,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 45%;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 400 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowego układu przestrzennego Ciechanowca,

b) fragment terenu położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca.

§ 41. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U1:**

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, R;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,8,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki - 300 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki - 15 m;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowego układu przestrzennego Ciechanowca.

§ 42. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U2:**

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, R;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,8,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki - 800 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowego układu przestrzennego Ciechanowca.

§ 43. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U3:**

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,0,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki - 800 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta.

§ 44. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U4:**

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa oznaczona w PKWiU 2015 jako sekcja G;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:

- dach stromy,
- dopuszcza się dach płaski w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów z dachem płaskim oraz dla budynków gospodarczych,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,2,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 10%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki - 2000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki - 40 m;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta.

§ 45. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U5:**

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
- dla pozostałych budynków – 9 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:

- dach stromy,
- dopuszcza się dach płaski w przypadku rozbudowy istniejących obiektów z dachem płaskim oraz dla budynków gospodarczych,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,0,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki - 2000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki - 40 m;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowego układu przestrzennego Ciechanowca.

§ 46. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U6:**

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem usług oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje: O, P, Q, R;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
- dla pozostałych budynków – 13 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:

- dach stromy,
- dopuszcza się dach płaski w przypadku rozbudowy istniejących obiektów z dachem płaskim oraz dla budynków gospodarczych,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,0,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 35%;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki - 2000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki - 40 m;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowego układu przestrzennego Ciechanowca.

§ 47. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Up1:**

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usług publicznych - lokale, obiekty i urządzenia straży pożarnej;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,9,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki - 2000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki - 40 m;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowego układu przestrzennego Ciechanowca.

§ 48. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Up2:**

1) przeznaczenie:

a) podstawowe - zabudowa usług publicznych w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,

b) uzupełniające – lokale usługowe oznaczone w PKWiU 2015 jako sekcja Q;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków gospodarczych i garażowych – 6 m,
- dla pozostałych budynków – 18 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,8,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki - 5000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki - 50 m;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) na terenie znajduje się zabytek wpisany do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łomży opisany w § 12 ust. 2 pkt 6,

b) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta.

§ 49. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Up3:**

1) przeznaczenie - zabudowa usług publicznych;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 2,0,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 55%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,

f) dopuszcza się bilansowanie 25% miejsc do parkowania w ramach miejsc zrealizowanych w drogach publicznych przyległych do terenu;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta.

§ 50. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Up4:**

1) przeznaczenie:

a) podstawowe - zabudowa usług publicznych,

b) uzupełniające – lokale usługowe w parterze budynku z wyłączeniem sekcji: C, F, G, H;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,5,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%,

f) dopuszcza się bilansowanie 25% miejsc do parkowania w ramach miejsc zrealizowanych w drogach publicznych przyległych do terenu;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki - 2500 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki - 50 m;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) na terenie znajduje się zabytek wpisany do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łomży opisany w § 12 ust. 2 pkt 7,

b) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta,

c) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca.

§ 51. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Usk1:**

1) przeznaczenie terenu - zabudowa do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych (kościół);

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość budynków – 25 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy, o istniejącym kącie nachylenia,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 18%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%,

f) bilansowanie 50% miejsc do parkowania w ramach terenu Usk2 oraz miejsc zrealizowanych w drogach publicznych przyległych do terenu;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki - 4000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki - 40 m;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) na terenie znajdują się zabytki wpisane do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łomży opisane w § 12 ust. 2 pkt 1-3,

b) w celu ochrony pomnika ks. Krzysztofa Kluka, który zlokalizowany jest na terenie:

- zakazuje się lokalizacji budowli i urządzeń naziemnych niezwiązanych z pomnikiem w promieniu 2 m od ogrodzenia pomnika; zakaz nie dotyczy modernizacji istniejącej infrastruktury oraz budowy lub wymiany nawierzchni,
- zakazuje się lokalizacji na i nad ziemią budowli i urządzeń niezwiązanych z pomnikiem, które przesłonią widok na pomnik z przestrzeni publicznie dostępnej,
- nakazuje się zabezpieczenie pomnika przed uszkodzeniem lub zniszczeniem podczas przebudowy lub modernizacji: urządzeń infrastruktury technicznej, ogrodzeń,

c) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta.

§ 52. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Usk2:**

1) przeznaczenie terenu - zabudowa do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,35,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 17%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30%,

f) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania niezbędnych do obsługi terenu Usk1;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki - 3000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki - 40 m;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta.

§ 53. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US:**

1) przeznaczenie:

a) podstawowe - teren usług sportu i rekreacji - plaża miejska,

b) uzupełniające - zabudowa usługowa z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość budynków – 6 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,05,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 5%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki - 4000 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki - 50 m;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego doliny rzeki Nurzec,

b) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca,

c) teren położony w granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi - obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;

d) w celu ochrony korytarza ekologicznego, o którym mowa w § 11 pkt 5 ustala się czynną ochronę krajobrazu poprzez zakaz realizacji przedsięwzięć, które stworzą bariery ekologiczne, w szczególności:

- poza terenem plaży miejskiej nakaz zachowania różnogatunkowych zbiorowisk wodnych i szuwarowych,
- poza terenem plaży miejskiej zabezpieczenie strefy brzegowej zalewu przed degradacją związaną z użytkowaniem rekreacyjnym,
- ochronę istniejących zadrzewień i zakrzewień przy czym dopuszcza się usuwanie gatunków inwazyjnych,
- za wyjątkiem żywopłotów, zakaz stosowania ogrodzeń.

§ 54. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP:**

1) przeznaczenie:

a) podstawowe - zabudowa usługowo-produkcyjna,

b) uzupełniające – lokale mieszkalne w budynkach usługowych;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,

b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:

- dach stromy,
- dopuszcza się dach płaski w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów z dachem płaskim oraz dla budynków magazynowych, gospodarczych i produkcyjnych,

c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 2,5,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 75%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0%,

f) dopuszcza się bilansowanie 50% miejsc do parkowania w ramach miejsc zrealizowanych w drogach i parkingów publicznych przyległych do terenu;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki – 200 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta,

b) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca.

§ 55. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS**:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe – wody powierzchniowe - zbiornik wodny na rzece Nurzec,

b) uzupełniające – kąpielisko, miejsce okazjonalnie wykorzystywane do kąpieli;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy budynkami,

b) w celu ochrony korytarza ekologicznego, o którym mowa w § 11 pkt 5 ustala się czynną ochronę krajobrazu poprzez zakaz realizacji przedsięwzięć, które stworzą bariery ekologiczne, w szczególności:

- nakaz zachowania różnogatunkowych zbiorowisk wodnych i szuwarowych,
- zabezpieczenie strefy brzegowej zalewu przed degradacją związaną z użytkowaniem rekreacyjnym,
- ochronę istniejących zadrzewień i zakrzewień przy czym dopuszcza się usuwanie gatunków inwazyjnych,
- za wyjątkiem żywopłotów, zakaz stosowania ogrodzeń,

c) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez:

- zabezpieczenie brzegów zalewu przed degradacją związaną z użytkowaniem rekreacyjnym,
- ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznych w strefie brzegowej,
- ochronę zbiorowisk wodnych,
- zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,

d) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego doliny rzeki Nurzec,

e) fragment terenu położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca,

f) teren położony w granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi - obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.

§ 56. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG:**

1) przeznaczenie:

a) podstawowe - droga publiczna klasy głównej – istniejący pl. 3-go Maja,

b) uzupełniające:

- zieleń urządzona parkowa – skwer miejski,
- infrastruktura techniczna;

2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu pondlokalnym;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta,

b) fragment terenu położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca.

§ 57. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDG:**

1) przeznaczenie:

a) podstawowe - droga publiczna klasy głównej – fragment istniejącej ul. Kościelnej,

b) uzupełniające – infrastruktura techniczna;

2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu pondlokalnym;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) na terenie znajdują się zabytki wpisane do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łomży opisane w § 12 ust. 2 pkt 4,

b) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta.

§ 58. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDG:**

1) przeznaczenie:

a) podstawowe - droga publiczna klasy głównej – fragment istniejącej ul. Mickiewicza,

b) uzupełniające – infrastruktura techniczna;

2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu pondlokalnym;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu – teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta.

§ 59. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDG:**

1) przeznaczenie:

a) podstawowe - droga publiczna klasy głównej – istniejąca ul. Łomżyńska,

b) uzupełniające – infrastruktura techniczna;

2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu pondlokalnym;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta,

b) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Nowego Miasta,

c) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowego układu przestrzennego Ciechanowca

d) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego doliny rzeki Nurzec,

e) fragment terenu położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca,

f) w celu ochrony korytarza ekologicznego, o którym mowa w § 11 pkt 5 zakaz realizacji przedsięwzięć, które stworzą bariery ekologiczne.

§ 60. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ:**

1) przeznaczenie:

a) podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej – fragment istniejącej ul. Kuczyńskiej,

b) uzupełniające – infrastruktura techniczna;

2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu pondlokalnym;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowego układu przestrzennego Ciechanowca.

§ 61. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDZ:**

1) przeznaczenie:

a) podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej – fragment istniejącej ul. Uszyńskiej,

b) uzupełniające – infrastruktura techniczna;

2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu pondlokalnym;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowego układu przestrzennego Ciechanowca.

§ 62. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL:**

1) przeznaczenie:

a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – fragment istniejącej ul. Drohickiej,

b) uzupełniające – infrastruktura techniczna;

2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu pondlokalnym;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta,

b) fragment terenu położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca.

§ 63. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDL:**

1) przeznaczenie:

a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – fragment istniejącej ul. Mickiewicza,

b) uzupełniające – infrastruktura techniczna;

2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta,

b) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca.

§ 64. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDL:**

1) przeznaczenie:

a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – fragment istniejącej ul. Dworskiej,

b) uzupełniające – infrastruktura techniczna;

2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta,

b) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca.

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

1) przeznaczenie:

a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejący pl. Ks. K. Kluka,

b) uzupełniające – infrastruktura techniczna;

2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) w celu ochrony pomnika z figurką św. Floriana, który zlokalizowany jest na terenie:

- zakazuje się lokalizacji budowli i urządzeń naziemnych niezwiązanych z pomnikiem w promieniu 5 m od pomnika; zakaz nie dotyczy modernizacji istniejącej infrastruktury oraz budowy lub wymiany nawierzchni,
- zakazuje się lokalizacji na i nad ziemią budowli i urządzeń niezwiązanych z pomnikiem, które przesłonią widok na pomnik z przestrzeni publicznie dostępnej,
- nakazuje się zabezpieczenie pomnika przed uszkodzeniem lub zniszczeniem podczas przebudowy lub modernizacji: pasów drogowych, urządzeń infrastruktury technicznej,

b) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta.

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

1) przeznaczenie:

a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – fragment istniejącej ul. 11 Listopada,

b) uzupełniające – infrastruktura techniczna;

2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta,

b) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowego układu przestrzennego Ciechanowca.

§ 67. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDD:**

1) przeznaczenie:

a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – fragment istniejącej ul. Kościuszki,

b) uzupełniające – infrastruktura techniczna;

2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta.

§ 68. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDD:**

1) przeznaczenie:

a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – fragment istniejącej ul. Parkowej,

b) uzupełniające – infrastruktura techniczna;

2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta.

§ 69. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5KDD:**

1) przeznaczenie:

a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – fragment istniejącej ul. Dworskiej

b) uzupełniające – infrastruktura techniczna;

2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta.

§ 70. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6KDD:**

1) przeznaczenie:

a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – fragment istniejącej ul. Dworskiej,

b) uzupełniające – infrastruktura techniczna;

2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta.

§ 71. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7KDD:**

1) przeznaczenie:

a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – fragment istniejącej ul. Mostowej,

b) uzupełniające – infrastruktura techniczna;

2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta,

b) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca.

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

1) przeznaczenie:

a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – fragment istniejącej ul. Mostowej,

b) uzupełniające – infrastruktura techniczna;

2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta.

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

1) przeznaczenie:

a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejący pl. Jana Pawła II,

b) uzupełniające:

- zieleń urządzona parkowa – skwer miejski,

- infrastruktura techniczna;

2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Nowego Miasta,

b) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca.

§ 74. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10KDD:**

1) przeznaczenie:

a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – fragment istniejącej ul. Kozarskiej,

b) uzupełniające – infrastruktura techniczna;

2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Nowego Miasta,

b) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca.

§ 75. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11KDD:**

1) przeznaczenie:

a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca pl. Młyńska,

b) uzupełniające – infrastruktura techniczna;

2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Nowego Miasta,

b) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca.

§ 76. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12KDD:**

1) przeznaczenie:

a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – fragment istniejącej ul. Mogilnej,

b) uzupełniające – infrastruktura techniczna;

2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowego układu przestrzennego Ciechanowca.

§ 77. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPJ:**

1) przeznaczenie:

a) podstawowe – publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu,

b) uzupełniające – infrastruktura techniczna;

2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - szerokość zgodnie z rysunkiem planu,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta,

b) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca.

§ 78. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KPJ:**

1) przeznaczenie:

a) podstawowe – publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu,

b) uzupełniające – infrastruktura techniczna;

2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - szerokość zgodnie z rysunkiem planu,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta,

b) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca,

c) w celu ochrony korytarza ekologicznego, o którym mowa w § 11 pkt 5 zakaz realizacji przedsięwzięć, które stworzą bariery ekologiczne.

§ 79. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KPJ:**

1) przeznaczenie:

a) podstawowe – publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu,

b) uzupełniające – infrastruktura techniczna;

2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - szerokość zgodnie z rysunkiem planu,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta,

b) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca.

§ 80. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KP:**

1) przeznaczenie:

a) podstawowe – publiczny ciąg pieszo-rowerowy,

b) uzupełniające – infrastruktura techniczna;

2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - szerokość zgodnie z rysunkiem planu,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta.

§ 81. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KP:**

1) przeznaczenie:

a) podstawowe – publiczny ciąg pieszo-rowerowy,

b) uzupełniające – infrastruktura techniczna;

2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - szerokość zgodnie z rysunkiem planu,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego doliny rzeki Nurzec,

b) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca,

c) w celu ochrony korytarza ekologicznego, o którym mowa w § 11 pkt 5 zakaz realizacji przedsięwzięć, które stworzą bariery ekologiczne.

§ 82. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KP:**

1) przeznaczenie:

a) podstawowe – publiczny ciąg pieszo-rowerowy,

b) uzupełniające – infrastruktura techniczna;

2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - szerokość zgodnie z rysunkiem planu,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego doliny rzeki Nurzec,

b) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca,

c) w celu ochrony korytarza ekologicznego, o którym mowa w § 11 pkt 5 zakaz realizacji przedsięwzięć, które stworzą bariery ekologiczne.

§ 83. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KP:**

1) przeznaczenie:

a) podstawowe – publiczny ciąg pieszo-rowerowy,

b) uzupełniające – infrastruktura techniczna;

2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - szerokość zgodnie z rysunkiem planu,

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

a) teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego doliny rzeki Nurzec,

b) teren położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca,

c) w celu ochrony korytarza ekologicznego, o którym mowa w § 11 pkt 5 zakaz realizacji przedsięwzięć, które stworzą bariery ekologiczne.

§ 84. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW**:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe – droga wewnętrzna,

b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;

2) parametry techniczne i zasady zagospodarowania - szerokość zgodnie z rysunkiem planu,

3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowego układu przestrzennego Ciechanowca.

§ 85. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS1**:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe – parking publiczny,

b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) zasady zagospodarowania terenu - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%;

4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowego układu przestrzennego Ciechanowca.

§ 86. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS2**:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe – parking publiczny,

b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) zasady zagospodarowania terenu - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%;

4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta.

§ 87. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS3**:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe – parking publiczny,

b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) zasady zagospodarowania terenu - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%;

4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Nowego Miasta.

§ 88. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS4**:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe – parking publiczny,

b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;

2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) zasady zagospodarowania terenu - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%;

4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w strefie ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowego układu przestrzennego Ciechanowca.

Rozdział 12.
Stawki procentowe do obliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 89. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 15%.

Rozdział 13.
Przepisy końcowe

§ 90. W granicach obszaru objętego ustaleniami niniejszego planu traci moc 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 (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 47, poz. 1056) oraz uchwała Nr 21/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 rejonie ulic: Łomżyńskiej, Kościelnej, Dworskie i Parkowej (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 3, poz. 97)

§ 91. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ciechanowca.

§ 92. Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Gminy Ciechanowiec.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
Marek Karolewski

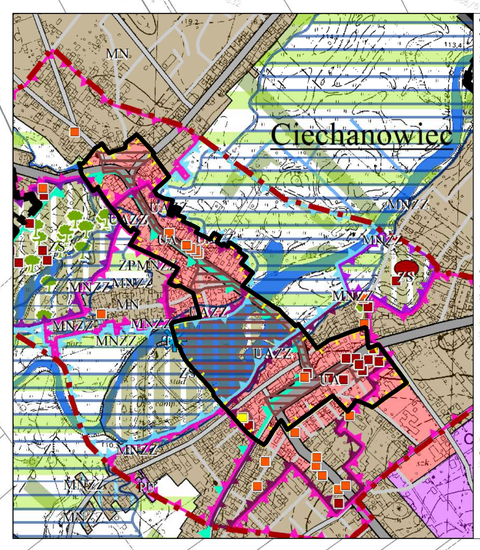
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU PRZESTRZENI PUBLICZNEJ MIASTA CIECHANOWIEC

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr 132/XIX/20
Rady Miejskiej w Ciechanowcu
z dnia 28 maja 2020 r.

Skala 1:1 000

0 50 100 m

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ciechanowiec
Uchwała Rady Miejskiej w Ciechanowcu Nr 166/XXIX/17 z dnia 28 września 2017 r.
z oznaczeniem granic obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przestrzeni publicznej miasta Ciechanowiec



granica administracyjna gminy
granica administracyjna miasta
granice administracyjne wsi
Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów
strefa usługowo-administracyjna
strefa usługowo-administracyjna zagrożona powodzią
strefa mieszkaniowa
strefa mieszkaniowa zagrożona powodzią
strefa zagrodowa
strefa zagrodowa kolonijna
strefa zagrodowa zagrożona powodzią
strefa produkcyjno-usługowa
strefa rekreacyjna
strefa techniczna
strefa przyrodnicza
strefa przyrodniczo-produkcyjna
obszary przestrzeni publicznej
obszary lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2
istniejące cmentarze
strefa sanitarna od cmentarza 50 m
strefa sanitarna od cmentarza 150 m
Kierunki polityki przestrzennej
obszary obowiązkowego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszary wymagające rekultywacji
Kierunki ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego
granica Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 (OSO) „Dolina Dolnego Bugu"
granica Obszaru Mającego Znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 (OZW) „Ostoja Nadbużańska"
granica Obszaru Chronionego Krajobrazu "Dolina Bugu i Nurca"
pomniki przyrody
lasy glebochronne
lasy wodochronne
lasy w miastach i wokół miast
udokumentowane złoża kopaliny
obszary perspektywiczne złóż kopalin
Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
układ urbanistyczny Ciechanowca wpisany do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków
zabytki archeologiczne wpisane do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków
zabytki wpisane do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków
zabytki wskazane do objęcia ochroną w planie miejscowym
dobra kultury współczesnej wskazane do objęcia ochroną w planie miejscowym
strefa ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta
strefa ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Nowego Miasta
strefa ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowego układu przestrzennego Ciechanowca
strefa ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowego w Nowodworach
strefa ochrony konserwatorskiej min. zamku i zachowanych elementów zabytkowych zespołu dworskiego
strefa ochrony konserwatorskiej zespołu kościoła parafialnego w Połonicach
strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia kapliczki w Kocach-Ilasach
strefa ochrony konserwatorskiej zabytkowych cmentarzy
strefa ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego doliny rzeki Nurzec
Kierunki rozwoju systemów komunikacji
drogi główne
drogi główne (docelowo drogi zbiorcze)
projektowana droga główna
drogi zbiorcze
drogi lokalne
drogi dojazdowe
Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej
ujęcia wody
granica strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody
oczyszczalnie ścieków
punkt selektywnej zbiórki odpadów
Stacja Elektroenergetyczna Wodna
turbina wiatrowa
strefa oddziaływania w lokalizacji zabudowy mieszkaniowej od turbiny wiatrowej
Rozdzielczy Punkt Zasilający
linia wysokiego napięcia 110 kV
strefa oddziaływania w lokalizacji zabudowy od linii 110 kV
projektowane linie wysokiego napięcia 110 kV
strefa oddziaływania w lokalizacji zabudowy od projektowanej linii 110 kV
projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia
obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii
o mocy przekraczającej 100 kW - obszary rozmieszczenia biogazowni oraz zespołów fotowoltaicznych
Kierunki kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
leśna przestrzeń produkcyjna
potencjalna leśna przestrzeń produkcyjna
nowy zalesieniejsze
tereny zdenowane
obszary szczególnego zagrożenia powodzią
obszary o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi
obszary o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi

ustalenia planu

granica obszaru objętego planem
linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
obowiązujące linie zabudowy
nieprzekraczalne linie zabudowy
wymiary określone w metrach

przeznaczenie terenów

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
UM - tereny śródmiejskiej zabudowy usługowo-mieszkaniowej
UMN - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej
U - tereny zabudowy usługowej
Up - tereny zabudowy usług publicznych
Usk - tereny zabudowy do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych
US - teren usług sportu i rekreacji
UP - teren zabudowy usługowo-produkcyjnej
WS - tereny wód powierzchniowych
KDG - tereny dróg publicznych klasy głównej
KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej
KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej
KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
KPJ - tereny publicznych ciągów pieszych z możliwością dojazdu
KP - tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych
KDW - teren drogi wewnętrznej
KS - tereny parkingów publicznych

obiekty i granice obszarów objętych ochroną

zabytkowe budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków

strefy ochrony konserwatorskiej

granica strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta
granica strefy ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Nowego Miasta
granica strefy ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowego układu przestrzennego Ciechanowca
granica strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego doliny rzeki Nurzec

obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych

granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca
zabytki wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łomży

obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi

obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat

elementy informacyjne

pomnik ks. Krzysztofa Kluka
pomnik z figurką św. Floriana

Przewodniczący Rady Miejskiej

Marek Karolewski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 132/XIX/20
Rady Miejskiej w Ciechanowcu
z dnia 28 maja 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przestrzeni publicznej miasta Ciechanowiec

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) w odniesieniu do nieuwzględnionych uwag, Rada Miejska w Ciechanowcu postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, wnoszących uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Zał. do Uchwały Nr 132/XIX/20		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	11.02.2020	*	Przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 5 m w stronę linii brzegowej zalewu	2025	UM11 – teren śródmiejskiej zabudowy usługowo-mieszkaniowej		x		x	
2.	28.02.2020	Stowarzyszenie Dziedzictwo Podlasia	1) W §3 pkt 1 podpunkt 7 - co jest rozumiane pod pojęciem gabarytów. Przy żadnym z rodzajów zabudowy nie ma wpisanej minimalnej bądź maksymalnej szerokości elewacji frontowej.		§3 ust. 1 pkt 7 – W planie ustala się 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		x		x	
			2) W §10 pkt 1 – nie ma nic wspomnianego o naturalnych pokryciach dachu np. strzechy.		§10 pkt 1 - dla pokryć dachów stromych i płaskich z zastrzeżeniem pkt 2 – zakaz stosowania: a) innych barw niż szarości dla pokrycia dachu blachą gładką na rąbek stojący,		x		x	

					b) innych barw niż czerwienie dla pokrycia dachu dachówką ceramiczną, blachodachówką;					
			3) W §12 ust. 8 pkt 4 – nie istnieje coś takiego jak pierzeja parkingu. Prośba o doprecyzowanie. Zapis: „nakazuje się zachowanie półzwartego (dom frontowy z przejazdem z boku) charakteru zabudowy w pierzejach dróg oznaczonych symbolem 4 KDG i 9KDG” powinien dotyczyć również drogi oznaczonej symbolem 1KDz z obu jej stron.		§12 ust. 8 pkt 4 - dla zabudowy sytuowanej wewnątrz kwartałów zabudowy (bloków zabudowy) lub w głębi działek ogranicza się wysokości zabudowy do wysokości kalenicy budynku zlokalizowanego w pierzei ulicy lub parkingu publicznego		x		x	
			4) W §12 ust. 12 pkt 1 – brak dokładnego określenia odległości, która jest uznana za głębię działki. Nie ma też odniesienia wysokości do istniejących budynków usytuowanych w głębi działki.		§12 ust. 12 pkt 1 - wysokość kalenicy zabudowy sytuowanej w głębi działek nie powinna być większa niż 1 m od wysokości kalenicy budynku zlokalizowanego w pierzei drogi publicznej		x		x	
			5) W §12 ust. 12 pkt 3 – punkt uniemożliwia rozczłonkowanie wizualne elewacji (możliwość użycia innego materiału z tyłu budynku). Zakaz użycia półokrągłej szalówki jest bezzasadny.		§12 ust. 12 pkt 3 - w odniesieniu do elewacji budynków tworzących pierzeję dróg i parkingów publicznych: a) zakazuje się stosowania na elewacji frontowej i elewacjach bocznych sidingu oraz półokrągłej szalówki, b) zakazuje się na elewacjach frontowych umieszczania urządzeń technicznych w szczególności szaf klimatyzatorów i talerzy anten satelitarnych;		x		x	
			6) W §12 ust. 14 pkt 2 – nie jest jednoznacznie określone do których przestrzeni publicznych ma nawiązywać wyposażenie przestrzeni rekreacyjnej		§12 ust. 12 pkt 2 - sukcesywne doprowadzenie do indywidualizacji elementów wyposażenia przestrzeni rekreacyjnej zalewu, w szczególności: pomostów, oświetlenia parkowego, koszy na odpadki (w tym pojemników do segregacji odpadów), ławek, pachołków, barierek,		x		x	

					wolnostojących pojemników na rośliny, tablic informacji miejskiej; te elementy powinny być specjalnie zaprojektowane na potrzeby wystroju przestrzeni rekreacyjnej zalewu i jednocześnie nawiązywać do podobnych elementów projektowanych dla przestrzeni publicznych terenów zabudowy					
			7) W rozdziale 11 w przepisach szczegółowych brakuje wymiarów szerokości elewacji frontowych, brakuje jakichkolwiek zapisów o linii zabudowy		Przepisy szczegółowe		x		x	
			8) W §21 pkt 3 ppkt c – ogromna rozpiętość w intensywności zabudowy		§21 pkt 3 lit. c - intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,8; w przypadku realizacji kondygnacji podziemnej dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy do 2,1		x		x	
			9) W §45 – brak zasad obsługi komunikacyjnej		U5 – teren zabudowy usługowej		x		x	
			10) W §45 – od strony granicy planu nie wyznaczono linii zabudowy pomiędzy zabudową usługową a mieszkaniową.		U5 – teren zabudowy usługowej		x		x	
			11) W §45 i §46 – wniosek o oznaczenie linii zabudowy obowiązującej dla obszarów U5 i U6		U5, U6 – tereny zabudowy usługowej		x		x	
			12) W §65 pkt 3 ppkt b – minimalna powierzchnia biologicznie czynna powinna być wyższa		§65 pkt 3 lit. b – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%		x		x	
			13) W §66 pkt 1 ppkt a – bardzo słaba czytelność gdzie jest granica obszarów 1KDD i 2KDD		§66 pkt 1 lit. a – przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – istniejący pl. Ks. K. Kluka		x		x	
			14) W §66 pkt 4 – brak informacji co z zielenią gdzie jest herb Ciechanowca		§66 pkt 4 - szczególne warunki zagospodarowania terenu: a) fragment terenu położony w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego Starego Miasta, b) fragment terenu położony w		x		x	

					strefie ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowego układu przestrzennego Ciechanowca					
			15) W §79 pkt 1 ppkt a – na mapie brakuje wymiaru z linii wymiarowej. Droga jest drogą jednokierunkową, gdzie nie zadbano o to by wjazd na ten obszar nie był blokowany parkingiem publicznym KS2		§79 pkt 1 lit. a - przeznaczenie podstawowe – publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu		x		x	
			16) W §80 pkt 3 ppkt b – ustalenie powierzchni biologicznie czynnej na wąskim, utwardzonym terenie jest niemożliwe		§80 pkt 3 lit b – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%		x		x	
			17) W §81 pkt 1 ppkt a – brak jakichkolwiek informacji jak dojechać do usług, jest to jedyny dojazd do tej strefy		§81 pkt 1 lit. a - przeznaczenie podstawowe – publiczny ciąg pieszo-rowerowy		x		x	
			18) W §82 pkt 1 ppkt a – brak jakiejkolwiek informacji jak dojechać do stadionu. Brak jakichkolwiek informacji i odniesień do istniejącej na tamie elektrowni oraz o sposobie jej obsługiwania		§82 pkt 1 lit. a - przeznaczenie podstawowe – publiczny ciąg pieszo-rowerowy		x		x	
			19) W §83 pkt 3 ppkt b – przy tak dużej powierzchni i przy sąsiedztwie zbiornika, należałoby przyjąć większą minimalną powierzchnie biologicznie czynną		§83 pkt 3 lit. b - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%		x		x	
3.	2.03.2020	*	1) Zmiana minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na 20%		U5 – teren zabudowy usługowej		x		x	Uwzględnienie częściowe – zmniejszenie do 30%
			2) Zmiana maksymalnej powierzchni zabudowy na 50%				x		x	

* - W związku z ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. U. z 2019 r. poz. 1781) z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 132/XIX/20

Rady Miejskiej w Ciechanowcu

z dnia 28 maja 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przestrzeni publicznej miasta Ciechanowiec inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293), Rada Miejska w Ciechanowcu rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszej zmianie planu obejmują w szczególności sprawy:

1) realizacja robót budowlanych obejmujących drogi gminne i infrastrukturę techniczną;

2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Realizacja inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2 odbywa się według następujących zasad:

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.), ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1843), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 712 ze zm.) i ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 ze zm.);

2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.) przy czym:

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;

2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwala się w uchwale budżetowej;

3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w Wieloletniej Prognozie Finansowej stanowiącej załącznik do uchwały budżetowej.

§ 4. 1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjne finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2019 r. poz. 1437 ze zm.) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przestrzeni publicznej miasta Ciechanowiec (zwany dalej „planem") został opracowany w związku z uchwałą Nr 185/XXXII/17 Rady Miejskiej w Ciechanowcu z dnia 29 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przestrzeni publicznej miasta Ciechanowiec.

Obszar objęty planem obejmuje wyznaczony w uchwale nr 166/XXIX/17 Rady Miejskiej w Ciechanowcu z dnia 28 września 2017 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ciechanowiec (zwanym dalej „Studium"), obszar przestrzeni publicznej wraz z przyległymi do niego zabudowanymi działkami.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. Z 2020 r. poz. 293; zwanej dalej „ustawą o planowaniu") sporządzenie planu miejscowego dla obszaru przestrzeni publicznej wyznaczonej w studium jest obowiązkowe.

Według uzasadnienia do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu konieczność sporządzenia planu wynika również *z faktu, iż wejście w życie uchwały Nr 166/XXIX/17 Rady Miejskiej w Ciechanowcu z dnia 28 września 2017 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ciechanowiec, powoduje, że na terenie, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest możliwe wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy. Reguluje to art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiący, że jeżeli wniosek o ustalenie warunków zabudowy dotyczy obszaru, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy zawiesza się do czasu uchwalenia planu*.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu oraz założenia określone w Studium.

Zgodnie z zapisami zawartymi w Studium, przedmiotowy obszar w przeważającej części położony jest w strefie usługowo-administracyjnej, oznaczonej symbolem UA. Strefa stanowi centrum miasta, gdzie znajdują się tereny administracji, usług oraz tereny skoncentrowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej. Obszar charakteryzuje się największym na terenie gminy bogactwem zachowanego dziedzictwa kulturowego. W Studium określono główne kierunki przekształceń tej strefy:

- rewaloryzacja historycznego układu przestrzeni publicznych;
- priorytet dla lokalizacji obiektów i funkcji użyteczności publicznej na niezabudowanych działkach;
- staranne i kompleksowe kształtowanie przestrzeni publicznych (ulic, placów, ciągów, parków i zieleńców) z priorytetem dla komunikacji pieszo-rowerowej;
- ochrona i rewaloryzacja istniejącego dziedzictwa kulturowego;
- eliminacja zabudowy tymczasowej;
- pełne uzbrojenie terenów - modernizacja i rozwój podstawowych systemów infrastruktury technicznej;
- eliminacja obiektów rzemieślniczych, składowych i transportowych, o uciążliwości przekraczającej granice własnej działki;
- eliminowanie działalności rolniczej.

Strefie usługowo-administracyjnej przypisano następujące przeznaczenia terenów:

- wymagane przeznaczenie dominujące
  - tereny zabudowy usługowej, w tym obiekty użyteczności publicznej,
  - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- rekomendowane funkcje uzupełniające
  - tereny zabudowy nieuciążliwej drobnej produkcji i rzemiosła,
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - tereny zieleni.

Niewielki fragment obszaru planu, gdzie występują obszary zagrożone powodzią, położona jest w strefie usługowo-administracyjnej zagrożonej powodzią, oznaczonej symbolem UAZZ. Strefa obejmuje tereny istniejącej zabudowy usługowo-mieszkaniowej zlokalizowanej w centrum miasta, które znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Główne kierunki przekształceń przypisane dla tej strefy to:

- realizacja zabezpieczeń chroniących przed powodzią i podtopieniami lub minimalizujących negatywne skutki ewentualnych powodzi;
- rozbudowa i przebudowa istniejącej zabudowy warunkowana wcześniej przeprowadzoną oceną ryzyka powodziowego.

Strefie przypisano następujące przeznaczenia terenów:
- wymagane przeznaczenie dominujące
  - tereny zieleni,
  - tereny wybranych usług;
- rekomendowane funkcje uzupełniające
  - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Część obszaru planu położona jest w strefie rekreacyjnej, oznaczonej symbole ZS. Są to tereny służące zaspokajaniu potrzeb lokalnej społeczności oraz obsłudze turystów w zakresie sportu, rekreacji, wypoczynku i kultury, stanowiące jednocześnie bazę do rozwoju funkcji turystycznych miasta i gminy. Strefa obejmuje zarówno istniejące jak i planowane obiekty usług sportu i rekreacji - stadion miejski, plaża, Muzeum Rolnictwa oraz powiązane z nim tereny obsługi ruchu turystycznego, teren dawnego zamku, teren strzelnicy myśliwskiej. W Studium określono główne kierunki przekształceń dla strefy:
- powiązanie zespołu terenów turystyczno-rekreacyjnych z systemem terenów otwartych gminy, wyznaczenie tras i obiektów przeznaczonych do aktywnego wypoczynku;
- wykorzystanie potencjału dziedzictwa kulturowego do rozwoju turystyki na terenie miasta i gminy, w szczególności Muzeum Rolnictwa i dawnego zamku oraz historycznej zabudowy na terenie miasta i w wiejskiej części gminy;
- preferencje dla rozwoju funkcji uzupełniających istniejący program turystyczny: bazy hotelowej, obiektów kultury, sportu i rekreacji oraz gastronomii;
- zachowanie istniejącej indywidualnej zabudowy rekreacyjnej, ograniczenie budowy nowych obiektów;
- ochrona ciągłości układu przyrodniczego miasta i gminy poprzez rewitalizację istniejących terenów zieleni, przebudowę terenów zieleni towarzyszącej, ochronę cennych krajobrazowo zbiorowisk, w szczególności związanych z układem wodnym;
- przeciwdziałanie rozpraszaniu się zabudowy, poprzez preferencje dla lokalizacji zabudowy na wolnych od zabudowy działkach w granicach istniejącej strefy osiedleńczej;
- wyłączenie z możliwości lokalizacji zabudowy terenów położonych w granicach obszarów Natura 2000 oraz obszaru chronionego krajobrazu w wiejskiej części gminy;
- pełne wyposażenie w infrastrukturę techniczną z uwzględnieniem wymagań ochrony zachowanego dziedzictwa kultury oraz utrzymania ciągłości i walorów układu przyrodniczego.

Strefie rekreacyjnej przypisane zostały następujące przeznaczenia terenów:
- dominujące
  - tereny zabudowy usług turystyki, sportu, rekreacji i wypoczynku,
  - tereny zabudowy usług kultury,
  - tereny sportu i rekreacji (w tym strzelnica myśliwska);
- uzupełniające - tereny zieleni urządzonej.

Plan respektuje kierunki polityki przestrzennej gminy wyrażone w ww. dokumencie. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium.

Obszar objęty planem obejmuje ciąg ulic wraz z terenami zabudowy przyległymi do nich – ul. Łomżyńską i część ul. Kościelnej wzdłuż których zlokalizowane są cztery główne place miasta: rynek Starego Miasta i prac przed kościołem po jednej stronie rzeki oraz rynek Nowego Miasta i tzw. rynek wołowy po drugiej. Przy placach zlokalizowane są główne obiekty użyteczności publicznej i usługowej miasta. Ponadto powiązanym z rynkiem Starego Miasta, lecz obecnie nieco odcięty jest plac przy dawnych synagogach, który także włączono do przestrzeni publicznej Ciechanowca. W graniach planu znajdują się również teren istotny dla rozwoju turystyki i rekreacji, jakim jest zalew.

Na potrzeby sporządzanego planu dokonano licznych wizji terenowych. Przy pomocy narzędzi GIS oraz danych przestrzennych zgromadzonych w bazie informacji o terenie, stworzonej na etapie opracowywania Studium, przeanalizowano stan własności, ruch budowlany oraz poddano ocenie uwarunkowania ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe w tym urozmaiconą rzeźbę terenu i warunki geotechniczne posadowienia budynków. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 31,8 ha, co stanowi 1,63% powierzchni miasta i 0,16% powierzchni gminy, położony w centralnej części miasta. Największy udział powierzchniowy (13,6 ha – 42,8% obszaru planu) w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru zajmują tereny zabudowy usługowo-

mieszkaniowej. Tereny zabudowy usługowej zajmują 14,1% powierzchni obszaru planu (4,5 ha). Niemały udział w strukturze funkcjonalno-przestrzennej zajmują wody powierzchniowe – 18,7% (5,6 ha). Zabudowa mieszkaniowa stanowi zaledwie 3,6% powierzchni obszaru, przy czym zabudowa jednorodzinna zajmuje 3,1% obszaru planu. Pozostałą powierzchnię planu (6,6 ha – 20,8%) zajmuje układ komunikacyjny.

Obszar objęty planem znajduje się na terenie zabytku wpisanego do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łomży – układu przestrzennego miasta Ciechanowiec, dla którego w planie ustalono granice czterech stref ochrony konserwatorskiej. W granicach planu zlokalizowanych jest osiem zabytków wpisanych do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łomży, w tym zespół kościoła parafialnego pw. Trójcy Przenajświętszej, plebania, szpital, synagoga, kapliczka św. Antoniego oraz budynek Ciechanowieckiej Spółdzielni Spożywczej. Dodatkowo ochroną na podstawie ustaleń planu objęto zabytkowe budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – sześć budynków mieszkalnych.

Na terenie opracowania występuje forma ochrony przyrody – Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca. Nie występują ostoje i stanowiska gatunków roślin, zwierząt, grzybów objętych ochroną gatunkową. Przez obszar objęty planem (doliną rzeki Nurzec) przebiega Główny Korytarz Ekologiczny GKPnC-2A Puszcza Biała-Puszcza Mielnicka.

Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie.

W planie zachowano istniejący układ komunikacyjny obszaru. Dokonano analizy dróg pod kątem funkcji jakie powinny realizować i uznano, ze obecny stan jest wystarczający do obsługi obszaru.

Poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną jest dobry. Przy tworzeniu planu zbilansowano walory ekonomiczne przestrzeni, potrzeby interesu publicznego oraz środowiska przyrodniczego.

Mając na względzie cel sporządzenia planu, oraz konieczność zgodności przepisów planu z postanowieniami Studium, po uwzględnieniu uwarunkowań istniejącego sposobu zagospodarowania terenu, a także interesów osób prywatnych z terenów objętych planem, nie znaleziono alternatywnych rozwiązań, w stosunku do przyjętych w planie.

Uwzględniając aspekty środowiskowe ustalenia planu nie zakłócą ładu przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju, który jest podstawą działań gminy Ciechanowiec. Podstawą tworzenia ustaleń były walory architektoniczne i krajobrazowe miasta, walory ekonomiczne przestrzeni, potrzeby interesu publicznego oraz ograniczenia wynikające z prawa własności.

Procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu, z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie oraz terminie określonych ww. ustawą.

Sporządzenie i uchwalenie planu jest zgodne z uchwałą nr 227/XLV/14 Rady Miejskiej w Ciechanowcu z dnia 30 października 2014 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ciechanowiec oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W wyniku dokonanej analizy wysunięto następujące wnioski:

1) uchwalenie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechanowiec pozwoli na podjęcie procedur planistycznych w zakresie tworzenia planów miejscowych;
2) wzrost wskaźnika pokrycia obszaru gminy Ciechanowiec miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zapewni utrzymanie ładu przestrzennego poprzez ograniczenie tworzenia się zabudowy rozproszonej i kolonijnej oraz zachowanie unikalnego charakteru poszczególnych obszarów gminy;
3) uchwalenie miejscowych planów spowoduje stopniowe obniżanie kosztów postępowań administracyjnych polityki planistycznej.

Uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy. Potencjalne obciążenia finansowe, które może ponieść gmina w związku z uchwaleniem zmiany planu będą miały różny charakter i zakres oraz będą się ujawniać w różnym czasie i rozmiarze. W szczególności będą to wydatki wynikające z:

a) wykupu terenu pod realizację celów publicznych;
b) kosztów budowy infrastruktury;
c) kosztów obsługi procesów inwestycyjnych;

d) roszczeń wynikających z ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości (zmniejszeniu wartości nieruchomości).

Prawdopodobnymi źródłami dochodów, które może uzyskać gmina w związku z uchwaleniem zmiany planu miejscowego są:

a) opłaty planistyczne;
b) opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości, podziału i scalenia nieruchomości, z tytułu uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, budowy lub modernizacji drogi;
c) dochodów z podatku od nieruchomości; zmiana podatku rolnego na podatek od nieruchomości oraz podatki od budynków wybudowanych na terenach objętych granicami planu;
d) inne dochody – m.in. z podatków od działalności gospodarczej, z podatków od czynności cywilno-prawnych dochody związane z obrotem nieruchomościami.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.