

W odpowiedzi na petycję z dnia 15 marca 2021 r. dotyczącą planowanej przez prywatny podmiot inwestycji przy ulicy Amarantowej w Ciechanowie, uprzejmie informuję, iż wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe po ustaleniu, że planowane zamierzenie inwestycyjne spełnia wszystkie warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W celu ustalenia spełnienia tych warunków przeprowadzana jest analiza urbanistyczna.

W niniejszym przypadku, bezsporne jest spełnienie przez planowaną inwestycję przesłanek określonych w w/w przepisie. W niniejszej sprawie został wyznaczony obszar analizowany, zgodnie rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W oparciu o mapę dokonano analizy występującej tam zabudowy pod względem przesłanek określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. Projekt decyzji, zgodnie z art. 60 ust. 4, sporządziła osoba posiadająca dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

Określając wymagania w zakresie kontynuacji funkcji organ miał na względzie rzeczywisty sposób wykorzystania terenów sąsiednich. Tym samym uwzględnił zabudowę jednorodziną oraz wielorodziną. Natomiast przyczyną odmowy ustalenia warunków zabudowy mogłoby być tylko projektowanie inwestycji sprzecznej z dotychczasową funkcją terenu. Mając na uwadze zasadę dobrego sąsiedztwa, wynikającą z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy, jak i zadeklarowaną w art. 6 ust. 2 pkt 1 tej ustawy zasadę wolności zagospodarowania terenu oraz w art. 2 pkt 1 tej ustawy - aspekt ładu przestrzennego, parametry planowanej inwestycji powinny nawiązywać do parametrów zabudowy znajdującej się w jej najbliższym sąsiedztwie. W związku z powyższym, ustalono iż wysokość planowanych budynków ma nawiązywać do budynków znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji. Tym samym wysokość planowanych budynków mieszkalnych objętych decyzją ograniczono do 11 m. Podkreślić należy, iż część budynków mieszkalnych jednorodzinnych już położonych w rejonie ul. Amarantowej, przekracza ten wymiar.

Pragnę również zaznaczyć, iż mimo braku wymogu ustawowego, decyzje o warunkach zabudowy ustalane na obszarze miasta Ciechanów, są w większości zgodne z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, tak jest również i w niniejszym przypadku. Ponadto, wbrew stwierdzeniu w złożonej petycji, zgodność ta również występuje względem poprzednio obowiązującego studium, uchwalonego w 2007 roku. Zgodnie z przedstawioną w nim charakterystyką terenów, obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej umożliwiał realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na zasadzie funkcji uzupełniającej terenu.

Miasto Ciechanów może się poszczycić czytelnym i przejrzystym schematem działań kształtujących przestrzeń miejską i stojących na straży przestrzegania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Realizuje w ten sposób ustawowe zadania władztwa planistycznego na terenie miasta. Obecnie na terenie miasta Ciechanów obowiązują 42 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obejmujące łącznie obszar o powierzchni ponad 960 hektarów - co stanowi 29,3 % powierzchni miasta. Założeniem polityki przestrzennej Miasta Ciechanów są działania w kierunku wzrostu wskaźnika terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Obecnie w opracowywaniu znajduje się pięć projektów planów miejscowych.

Władze miasta w pełni popierają inicjatywę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego również dla terenu planowanej inwestycji przy ul. Amarantowej w Ciechanowie. System gospodarowania przestrzennego, zarówno w naszym mieście, jak i w całym kraju, powinien opierać się głównie na miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zwracam jednakże uwagę, iż rozważenie przez organ administracji ewentualnego wstrzymania toku postępowania dotyczącego ustalenia warunków zabudowy jest dopuszczalne jedynie w sytuacji, gdy zachodzi realne prawdopodobieństwo, że prace planistyczne zostaną zakończone w okresie, na jaki maksymalnie można zawiesić postępowanie. W rozpatrywanym przypadku, inwestor złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy w dniu 20 listopada 2020 r. Tym samym, ze względu na wymagane zgodnie z ustawą o planowaniu przestrzennym procedury, nie jest realne uchwalenie miejscowego planu w okresie zawieszenia postępowania, tj. w terminie do 20 sierpnia 2021 roku. Skorzystanie w tej sytuacji z instytucji zawieszenia byłoby nieuprawnione i stanowiłoby naruszenie granic uznania administracyjnego.

z upoważnienia Prezydenta Miasta Ciechanów

/-/ Iwona Kowalczuk

Zastępca Prezydenta Miasta