

Uzasadnienie do uchwały Nr 147/XVI/2025 Rady Miasta Ciechanów z dnia 28 sierpnia 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Mławska II”

wynikające z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023, poz. 977, 1506 i 1597), przy uwzględnieniu z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023, poz. 1688 z dnia 24.08.2023)

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Mławska II” znajduje się w północnej części miasta Ciechanów i obejmuje powierzchnię 24,4 ha. Teren ten od północy i wschodu przylega do granicy miasta Ciechanów, od strony zachodniej jego granicę stanowi droga wojewódzka nr 615 (relacji Ciechanów – Mława) – ul. Mławska, od strony południowej granicę stanowi pętla miejska. Obszar ten w zdecydowanej większości wykorzystywany jest pod uprawy rolnicze, we wschodniej i północnej części występują łąki. Pod względem zainwestowania jedynie w południowo-zachodniej części występuje pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. Pod względem infrastrukturalnym analizowany obszar posiada dostęp do sieci wodociągowej, sieci kanalizacyjnej, sieci gazowej i sieci elektroenergetycznej. Sieć elektroenergetyczna na tym terenie jest wysoce rozbudowana, ze względu na znajdującą się po przeciwnej stronie drogi wojewódzkiej stację elektroenergetyczną redukcyjną 110/15kV przez teren opracowania prowadzą trzy linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110kV. Dodatkowo poprowadzonych jest sześć linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, linie energetyczne kablowe oraz linie stanowiące niskie napięcie.

Projekt planu ma na celu umożliwienie rozwoju zainwestowania zgodnego z tym wskazanym w obecnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów. W projekcie planu uwzględniono istniejące zagospodarowanie oraz wskazano tereny przewidziane pod dalsze inwestycje. W projekcie wskazano teren, na którym będzie możliwość wytwarzania energii pochodzącej z OZE (z wyłączeniem wiatru, biomasy, biogazu rolniczego) oraz powstałej w procesie spalania paliw gazowych (kogeneracja gazowa). W trakcie określania przeznaczenia terenów brano pod uwagę wszelkie ograniczenia wynikające z występujących w mieście różnorodnych uwarunkowań rozwojowych.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe

Wymagania zostały uwzględnione poprzez:

- ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

1.2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Wymagania zostały uwzględnione poprzez:

- określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na obszarze objętym planem,
- wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na obszarze objętym planem (z określonymi wyjątkami),
- określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- wskazanie zasad gospodarowania w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych,
- ustalenie zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi.

1.3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Mławska II”, z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających takie ustalenia, nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

1.4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Wymagania zostały określone poprzez:

- wyznaczenie zasięgu stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- ustalenie konieczności zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- ustalenie zagospodarowania terenów komunikacji w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami.

1.5. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Mławska II” określając przeznaczenie terenu oraz sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu, kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości a także „walory ekonomiczne przestrzeni” i mogą wpływać na zmianę wartości nieruchomości. Poprzez walory ekonomiczne przestrzeni należy rozumieć te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych.

Plan obejmuje swoimi ustaleniami obszar w zdecydowanej przewadze niezainwestowany. Celem planistycznym było stworzenie podstaw prawnych umożliwiających rozwój zainwestowania zgodnego z tym wskazanym w obecnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów. W projekcie planu uwzględniono istniejące zagospodarowanie oraz wskazano tereny przewidziane pod dalsze inwestycje. Jednym z ustaleń planu jest stworzenie podstaw prawnych dla zlokalizowania działalności produkcyjnej, na terenie której mogą być umieszczone urządzenia wytwarzające energię z nieodnawialnych i z odnawialnych źródeł energii.

Stwierdza się, że nieruchomości, dla którym plan miejscowy wprowadza możliwość powstania nowego zainwestowania zyskają na swojej wartości w wyniku planistycznej zmiany

przeznaczenia. Umożliwienie realizacji na podstawie planu miejscowego różnorodnych form zainwestowania przy jednoczesnym zoptymalizowaniu rozwiązań komunikacyjnych wywoła szereg skutków korzystnych w zakresie rozwoju gospodarczego i społeczno-ekonomicznego miasta oraz zwiększających walory ekonomiczne tej przestrzeni.

Stwierdza się, że planowana inwestycja umożliwiające wytwarzanie energii ze źródeł odnawialnych i nieodnawialnych może mieć wpływ na walory ekonomiczne sąsiadującej z nią przestrzeni. Mając jednak na uwadze, że jednostka planistyczna UP otoczona jest przez rozległe tereny przeznaczone na cele związane z zabudową usługową stwierdza się, że oddziaływanie planowanej inwestycji na sąsiednie nieruchomości nie będzie tak znaczące jakby to miało miejsce w przypadku terenów mieszkaniowych.

1.6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

1.7. Potrzeby interesu publicznego

Potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako *uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym*, zostały uwzględnione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego poprzez zapewnienie możliwości rozbudowy układu komunikacyjnego oraz zapewnienie możliwości rozwoju nowych źródeł pozyskiwania energii, w tym również odnawialnych źródeł energii, z których pozyskana energia będzie włączona do sieci miejskiej.

1.8. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały zapewnione poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej wprowadzono ustalenia zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

1.9. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym jest zapewniony na podstawie przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- składanie wniosków do projektu planu miejscowego – art. 17 pkt 1,
- uczestniczenie w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego – art. 17 pkt 9,
- zgłaszanie uwag do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu – art. 18.

Z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu wykładanym do publicznego wglądu.

Procedura sporządzenia planu jest prowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

W trakcie opracowania projektu miejscowego planu zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

1.10. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.

2. Wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Do przygotowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych.

3. Wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni

3.1. Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu

W granicach obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajdują się drogi składające się na podstawowy układ komunikacyjny miasta – droga wojewódzka nr 615 (ul. Mławska), pętla miejska. Uzupełniający układ komunikacyjny stanowi istniejąca ul. Wiosenna. Plan miejscowy przewiduje możliwość rozbudowy uzupełniającego układu komunikacyjnego i połączenie go z istniejącymi drogami.

Obszar objęty planem miejscowym jest obsługiwany przez publiczny transport zbiorowy – przystanki autobusowe zlokalizowane są wzdłuż ul. Mławskiej.

3.2. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów

Plan miejscowy umożliwia realizację dróg rowerowych oraz ustala zagospodarowanie terenów komunikacji w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami.

Wzdłuż pętli miejskiej ciągnie się istniejąca ścieżka rowerowa.

3.3. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Obszar objęty planem miejscowym położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej. Występujące w jego zasięgu zainwestowanie skupia się jedynie w południowo-zachodniej części. Stwierdza się, że ten rejon miasta cechuje się kształtującą się strukturą funkcjonalno-przestrzenną. W granicach miasta, ze względu na powstawanie nowej zabudowy, występuje potrzeba uruchomienia pod względem

inwestycyjnym terenów, dla których nie występują konflikty przestrzenne uniemożliwiające bądź utrudniające rozwój zainwestowania.

4. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

W dniu 24 czerwca 2021 r. Rada Miasta Ciechanów podjęła Uchwałę Nr 375/XL/2021 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych w mieście Ciechanów. Z treści ww. analizy wynika, że obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Mławska II” w rozpatrywanym okresie został oznaczony jako obszar objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z wynikami ww. analizy stwierdza się, że dla obszaru objętego projektem planu wystąpiła potrzeba jego sporządzenia w celu ustalenia rozwiązań urbanistycznych dla ukształtowania ładu przestrzennego terenu znajdującego się w otoczeniu tkanki miejskiej.

Pod pojęciem uniwersalnego projektowania rozumie się projektowanie w celu spełnienia minimalnych wymagań dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Dostępność ta rozpatrywana jest na trzech poziomach: architektonicznym, cyfrowym i informacyjno-komunikacyjnym. Analizowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zapewniając możliwość realizacji dostępności na poziomie architektonicznym, uwzględnia potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. Na etapie procedury planistycznej dążono do zapewnienia dostępności cyfrowej oraz informacyjno-komunikacyjnej poprzez udostępnianie wymaganych informacji i projektu planu na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wraz z realizacją ustaleń określonych w projekcie planu należy się spodziewać kosztów jego realizacji, które będą głównie wynikały z wydatków na realizację zamierzenia inwestycyjnego oraz rozbudowy niezbędnej infrastruktury technicznej.

Szczegółowy wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet miasta, został określony w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Mławska II”.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów (Uchwała Nr 698/LXIX/2023 Rady Miasta Ciechanów z dnia 29 czerwca 2023 r.) obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w zasięgu następujących jednostek:

- B.24.U – zabudowa usługowa
- B.5.MU – zabudowa mieszkaniowa i usługowa

- B.17.UM – zabudowa usługowo-mieszkaniowa
- 0009KDG – droga główna
- 014KDZ – droga zbiorcza.

Z Art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023, poz. 1688) wynika, że do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych nie ma obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium.

W związku z powyższym, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy uwzględnieniu art. 67 ust. 3 pkt 2 lit a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023, poz. 1688), stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Mławska II” nie naruszają ustaleń ww. studium.

**Przewodniczący
Rady Miasta Ciechanów**

/-/Michał Jeziółkowski