

Warszawa 25.11.2024

PETYCJA DO RADY MIASTA CIECHANÓW ORAZ PREZYDENTA MIASTA CIECHANÓW

o zmianę przepisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gostkowska – Prymasa Tysiąclecia” (uchwała Nr 759/LXXVI/2023 Rady Miasta Ciechanów z dnia 21 grudnia 2023 r.) dla nieruchomości nr 1132, 1133, obręb Podzamcze (0030), miasto Ciechanów

Działając w imieniu własnym oraz pozostałych współwłaścicieli działek nr 1132, 1133, obręb Podzamcze (0030), miasto Ciechanów

na podstawie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz w nawiązaniu do przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnoszę petycję o zmianę przepisów aktu planowania przestrzennego dla wyżej wymienionych działek.

Wnoszę o ustanowienie przeznaczenia tego terenu adekwatnie do jego potencjału inwestycyjno-budowlanego, który uległ zmianie od czasu uchwalenia:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów (uchwała Nr 698/LXIX/2023 Rady Miasta Ciechanów z dnia 29 czerwca 2023 r.) - zwanego w dalszej części petycji „Studium miasta Ciechanów”,
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gostkowska – Prymasa Tysiąclecia” (uchwała Nr 759/LXXVI/2023 Rady Miasta Ciechanów z dnia 21 grudnia 2023 r.) - zwanego w dalszej części petycji „planem miejscowym Gostkowska – Prymasa Tysiąclecia”.

Wraz z pozostałymi współwłaścicielami widzimy duży potencjał na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i ośrodka edukacyjno-przedszkolnego i uprzejmie prosimy o pozytywne rozpatrzenie zaproponowanych przez nas zmian opisanych w opracowaniu pt. „Wytyczne urbanistyczne na potrzeby wniosku do planu ogólnego i planu miejscowego dla nieruchomości nr 1132, 1133, obręb Podzamcze (0030), miasto Ciechanów”, Plan Zabudowy, listopad 2024. Na podstawie wskazanego opracowania złożyliśmy wniosek o zmianę planu miejscowego Gostkowska – Prymasa Tysiąclecia” w zakresie ww. nieruchomości. Wskazane zmiany są zgodnie z aktualną polityką przestrzenną miasta i nie naruszają ustaleń Studium miasta Ciechanów. Dodatkowo, w celu zabezpieczenia możliwości realizacji planów inwestycyjno-budowlanych na podstawie planu ogólnego, złożyliśmy wniosek do toczącej się procedury planistycznej projektu planu ogólnego Miasta Ciechanów.

Istotnym faktem w przedmiotowej sprawie są ustalenia nieobowiązującego już miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sady Gostkowskie III” w Ciechanowie (Uchwała Nr

574/XLIX/2014 Rady Miasta Ciechanów z dnia 13 listopada 2014 r.). Wskazany plan miejscowy ustalał na nieruchomościach objętych petycją pożądane przez nas przeznaczenie terenu, tj. częściowo zabudowa usługowo, częściowo zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Jednak w toku projektu Studium gminy Ciechanów Zmiana przeznaczenia obu działek została zaakceptowana w odpowiedzi na wniosek potencjalnego kupca, chcącego na tym terenie zrealizować centrum usługowo-handlowe. W ślad za zmianami w Studium gminy Ciechanów zmianie uległy przepisy obowiązującego planu miejscowego z 2014 r. Planem miejscowym Gostkowska – Prymasa Tysiąclecia” przyjętym w 2023 r. zmieniono przeznaczenie ww. nieruchomości oraz nieruchomości sąsiednich na zabudowę usługową. Niestety, w wyniku dość zagmatwanej i długo trwającej procedury, jedynie działka naszego sąsiada przylegająca do obwodnicy miasta (Pętla Miejska, ul. Prymasa Tysiąclecia) została sprzedana i to m. in. na niej planuje się/realizuje się centrum handlowo-usługowe. Ze względu na odmienne uwarunkowania przestrzenne, tj. oddalenie od ul. Prymasa Tysiąclecia i bezpośrednie sąsiedztwo istniejącego osiedla domów jednorodzinnych przy ul. Gostkowskiej, zostaliśmy z nieatrakcyjnym (przy utrzymaniu obecnej kwalifikacji) terenem. Zarówno pierwszy nabywca, jak i inne firmy deweloperskie z jakimi nawiązaliśmy kontakt, nie są zainteresowane realizacją inwestycji usługowych na nieruchomościach objętych petycją.

W związku z powyższym uprzejmie proszę Prezydenta Miasta Ciechanów oraz Radnych Miasta Ciechanów o rozważenie zmian w prawie miejscowym zmierzających do dopuszczenia na nieruchomościach nr 1132, 1133, obręb Podzamcze (0030), miasto Ciechanów realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynku usługowego - ośrodek edukacyjno-przedszkolny (wraz ze żłobkiem), zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną przedstawioną w opracowaniu pt. "Wytyczne urbanistyczne na potrzeby wniosku do planu ogólnego i planu miejscowego dla nieruchomości nr 1132, 1133, obręb Podzamcze (0030), miasto Ciechanów". Opracowanie to, poprzedzone analizą urbanistyczną (zawierającą analizę uwarunkowań planistycznych, w tym zgodność planów inwestycyjnych ze Studium miasta Ciechanów), zawiera szczegółowe wyjaśnienia ustaleń pożądanych w celu realizacji przedstawionej koncepcji (proponowane tereny U i MNS) oraz szereg dodatkowych rozwiązań projektowych mogących zostać ustalone w nowym planie miejscowym, mających na celu wyeliminowania potencjalnych uciążliwości związanych z sąsiedztwem centrum usługowo-handlowego (szpaler drzew - izolacja zielenią) oraz stworzenie przestrzeni rekreacji (strefa zieleni).

Z wyrazami szacunku,

Załączniki:

1. Upoważnienia współwłaścicieli nieruchomości nr 1132, 1133, obręb Podzamcze (0030), miasto Ciechanów.
2. "Analiza urbanistyczna na potrzeby wniosku do planu ogólnego i planu miejscowego dla nieruchomości nr 1132, 1133, obręb Podzamcze (0030), miasto Ciechanów", Plan Zabudowy, listopad 2024.
3. "Wytyczne urbanistyczne na potrzeby wniosku do planu ogólnego i planu miejscowego dla nieruchomości nr 1132, 1133, obręb Podzamcze (0030), miasto Ciechanów", Plan Zabudowy, listopad 2024.