

**Uzasadnienie do uchwały Nr 759/LXXVI/2023 Rady Miasta Ciechanów  
z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Gostkowska – Prymasa Tysiąclecia”.**

wynikające z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023, poz. 977 z późn. zm.), 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Gostkowska – Prymasa Tysiąclecia” znajduje się w północno - wschodniej części miasta Ciechanów i obejmuje obszar o powierzchni 86,7 ha. Jego centrum stanowi teren funkcjonującego cmentarza komunalnego w Ciechanowie, który zlokalizowany jest na działkach o nr ewid. 1136, 1164/1, 1164/2, 1162/1, 1162/2, 1160/1, 1160/2 (obręb 30-Podzamcze), u zbiegu ulic Gostkowskiej i Prymasa Tysiąclecia. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gostkowska – Prymasa Tysiąclecia” ma na celu:

- umożliwienie rozbudowy istniejącego cmentarza i przeznaczenia nowych terenów na ten cel, przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów dotyczących cmentarzy i chowaniu zmarłych (Ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. – Dz. U. z 2020 poz. 1947 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 Nr 52, poz. 315);
- umożliwienie rozwoju nowej zabudowy usługowej;
- zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i umożliwienie powstawania nowej;
- zachowanie wolnymi od zabudowy terenów cennych pod względem przyrodniczym (tereny zieleni naturalnej wzdłuż rzeki Łydyni).

**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,
- wskazanie występowania i zasięgu obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody,

- wskazanie występowania oraz zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
- określenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na obszarze objętym planem (z określonymi wyjątkami),
- wskazanie zasad gospodarowania w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych.

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

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Gostkowska – Prymasa Tysiąclecia” wskazano występowanie stanowiska archeologicznego (AZP 43-62/8), które jest ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Ciechanów (karta numer 370). Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń nie ustalono zasad ochrony 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 ochrony sanitarnej od cmentarza (strefa 50m i strefa 150m) oraz wskazanie, że obowiązują dla nich przepisy określające jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze,
- wskazanie zasięgu strefy pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV i ustalenie konieczności uwzględniania w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń z niej wynikających,
- 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 „Gostkowska – Prymasa Tysiąclecia” określając przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy poszczególnych terenów, kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, kształtują 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 części już zainwestowany. Celem planistycznym było stworzenie podstaw prawnych do rozbudowy cmentarza komunalnego oraz umożliwienie wprowadzenia nowej zabudowy usługowej i mieszkaniowej. 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.

Jednocześnie plan miejscowy wprowadza rozwiązania mające na celu ograniczenie potencjalnie niekorzystnych oddziaływań związanych z planowaną inwestycją na terenach usługowych i wprowadza obowiązek realizacji strefy zieleni o charakterze izolacyjno – krajobrazowym od strony sąsiadującej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, znajdującą się poza obszarem planu.

Stwierdza się, że planowana rozbudowa cmentarza komunalnego w kierunku wschodnim, oraz związany z tym zwiększony zasięg stref ochrony sanitarnej od cmentarza, nie powinny mieć wpływu na walory ekonomiczne tej przestrzeni. W wyniku rozbudowy cmentarza w zasięgu stref ochrony sanitarnej znajdują się tereny przeznaczone pod ogródki działkowe oraz tereny zieleni naturalnej, których nie dotyczą ograniczenia wynikające z przepisów określających jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

#### 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 jedynego w Ciechanowie cmentarza komunalnego.

#### 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

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w obszarze o wykształconym podstawowym układzie komunikacyjnym, który umożliwia powiązania z przyległymi terenami.

Obszar objęty planem miejscowym jest obsługiwany przez publiczny transport zbiorowy – przystanki autobusowe zlokalizowane są wzdłuż ul. Prymasa Tysiąclecia i ul. Gostkowskiej.

### 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 – ul. Prymasa Tysiąclecia – 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 rejonie o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

#### **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 „Gostkowska – Prymasa Tysiąclecia” w rozpatrywanym okresie we fragmentach został oznaczony jako:

- obszar objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- obszar przewidziany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego).

Ponadto, dla pozostałej części obszaru objętego planem „Gostkowska – Prymasa Tysiąclecia”, zgodnie z wynikami ww. analizy wystąpiła potrzeba sporządzenia planu w celu ustalenia rozwiązań urbanistycznych dla kształtowania ładu przestrzennego terenów inwestycyjnych położonych wśród istniejącej zabudowy.

Plan miejscowy uwzględnia zasady uniwersalnego projektowania, czego potwierdzeniem jest m.in. wskazanie na konieczność uwzględnienia osób ze szczególnymi potrzebami przy zagospodarowaniu terenów komunikacji.

#### **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 rozbudowę cmentarza komunalnego, konieczności wykupu gruntu 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 „Gostkowska – Prymasa Tysiąclecia”.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów (Uchwała Nr 309/XXIV/2016 Rady Miasta Ciechanów z dnia 27 października 2016 r.) obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w następujących jednostkach:

- **B.7.U, B.12.U** – zabudowa usługowa
- **30.MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- **B.6.P** – obiekty produkcyjne, bazy, składy i magazyny oraz usługi
- **B.10.ZD** – ogrody działkowe
- **B.11.ZC** – cmentarz
- **G.2.ZN, G.3.ZN** – zieleń naturalna
- **B.1.R** – rolnictwo

- **014KDZ** – drogi zbiorcze
- **033KDL** – drogi lokalne

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gostkowska – Prymasa Tysiąclecia” nie naruszają ustaleń ww. studium.

**Przewodniczący  
Rady Miasta Ciechanów**

**/-/Krzysztof Leszczyński**