

Uzasadnienie do uchwały Nr 802/LXXXII/2024 Rady Miasta Ciechanów z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewidencyjny 789/1 z obrębu 10-Śródmieście

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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewidencyjny 789/1 z obrębu 10-Śródmieście stanowi 0,4144 ha i położony jest między ulicami: Augustiańską, Płońską i Orylską. Przedmiotowa działka stanowi niezabudowaną, porośniętą przez zadrzewienia i zakrzewienia działkę wchodzącą w skład zasobu nieruchomości Gminy Miejskiej Ciechanów.

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,
- wskazanie zasięgu wyznaczonego w audycie krajobrazowym krajobrazu priorytetowego oraz ustalenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu będącego w jego zasięgu.

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),
- wskazanie zasad gospodarowania w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych,
- wprowadzenie strefy zieleni o charakterze izolacyjno-krajobrazowym,
- ustalono ochronę i zachowanie istniejących układów zieleni wysokiej.

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

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewidencyjny 789/1 z obrębu 10-Śródmieście, 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 ustalenie konieczności zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

1.5. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewidencyjny 789/1 z obrębu 10-Śródmieście 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 obecnie niezainwestowany. Celem planistycznym było 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 nieruchomość, dla której plan miejscowy wprowadza możliwość powstania tego rodzaju zainwestowania zyska na swojej wartości w wyniku planistycznej zmiany przeznaczenia. Umożliwienie realizacji na podstawie planu miejscowego nowych form zainwestowania 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 terenie produkcji i wprowadza obowiązek realizacji strefy zieleni o charakterze izolacyjno – krajobrazowym oraz zawiera zapis o wprowadzeniu nasadzeń zieleni izolacyjnej.

Stwierdza się, że planowana inwestycja może mieć wpływ na walory ekonomiczne sąsiadującej z nią przestrzeni. Mając jednak na uwadze, że działka nr ewid. 789/1 z obrębu 0010 Śródmieście 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 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

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przylega do obszaru, dla którego obowiązujące dokumenty planistyczne wskazują rozwiązania komunikacyjne. Obsługa komunikacyjna będzie się odbywała z terenu planowanej drogi publicznej, znajdującej się poza granicami planu (działka nr ewid. 789/2 obręb 0010-Śródmieście - projektowana droga 3KDL zgodnie z Uchwałą Nr 479/XL/2014 Rady Miasta Ciechanów z dnia 26 marca 2014r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Orylska” w Ciechanowie).

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

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

Plan miejscowy nie wyznacza terenów komunikacyjnych ale przylega bezpośrednio do planowanej drogi publicznej, której parametry umożliwiają zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

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 niewielkiej odległości od zabudowy śródmiejskiej. Pomimo braku istniejącego na działce zainwestowania ten rejon miasta cechuje się kształtującą się strukturą funkcjonalno-przestrzenną.

4. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

W dniu 24 czerwca 2021 r. Rada Miasta Ciechanów podjęła Uchwałą 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 dla działki nr ewidencyjny 789/1 z obrębem 10-Śródmieście w rozpatrywanym okresie został oznaczony jako:

- obszar objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- teren, dla którego złożono wniosek o opracowanie lub zmianę mpzp w latach 2016-2020.

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

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 dla działki nr ewidencyjny 789/1 z obrębu 10-Śródmieście.

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 jednostce A.1.P – obiekty produkcyjne, bazy, składy i magazyny oraz usługi, która jest wskazana jako obszar ewentualnej lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż 500kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

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 dla działki nr ewidencyjny 789/1 z obrębu 10-Śródmieście nie naruszają ustaleń ww. studium.

Przewodniczący

Rady Miasta Ciechanów

/-/Krzysztof Leszczyński