

**Uzasadnienie do uchwały Nr Rady Miasta Ciechanów z dnia
..... r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działki nr ewidencyjny 121/1 z obrębu 60-Krubin**

wynikające z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje działkę nr ewidencyjny 121/1 z obrębu 60-Krubin. Dla tego terenu obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2008 r. „Krubin II” w Ciechanowie, który wskazywał dla nieruchomości przeznaczenie 1.ZL (las). W związku z modernizacją ewidencji gruntów i budynków zmianie uległa klasyfikacja części przedmiotowej działki z gruntu leśnego na teren rolniczy. Plan miejscowy stanowi odpowiedź na wnioski właścicieli nieruchomości i ma na celu dokonanie korekty przeznaczenia terenu zgodnej z danymi pochodzącymi z ewidencji gruntów i budynków.

Obszar opracowania przylega do dróg gminnych (ul. Sosnowa, ul. Długa). Wzdłuż ul. Sosnowej poprowadzona jest sieć wodociągowa, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna. Wzdłuż ul. Długiej poprowadzona jest sieć kanalizacyjna, wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego umożliwia ustalenie na części przedmiotowej działki przeznaczenia terenu umożliwiającego powstanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W części działki, która zgodnie z bazą danych EGiB posiada użytek gruntowy leśny, plan miejscowy ustala przeznaczenie terenu – las. Przylegające do obszaru opracowania drogi gminne nie wymagają zapewnienia rezerw terenowych na poszerzenie pasa drogowego.

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. Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Zrównoważony rozwój cechuje się zachowaniem harmonii w wymiarze gospodarczym, społecznym i środowiskowym. Opracowany projekt planu wprowadził nowe przeznaczenie terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań rozwoju (istniejącego sposobu użytkowania, składanych przez właścicieli wniosków, zachowanie terenów cennych przyrodniczo) nie narusza zasad zrównoważonego rozwoju.

1.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszenia podatności na zmiany klimatu

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,
- wskazanie obszarów podlegających ochronie akustycznej,
- uwzględnienie istniejącego kompleksu leśnego i zapewnienie na poziomie aktu planowania przestrzennego niezmienności jego przeznaczenia.

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

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, 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.

1.5. 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.

1.6. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określając przeznaczenie terenu oraz sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu, 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 niezainwestowany. Celem planistycznym było stworzenie podstaw prawnych umożliwiających rozwój zainwestowania zgodnego z aktualną klasyfikacją gruntów. Stwierdza się, że nieruchomość zyska na swojej wartości w wyniku planistycznej zmiany przeznaczenia. Umożliwienie realizacji na podstawie planu miejscowego zainwestowania, przy jednoczesnym zachowaniu terenów leśnych, wywoła szereg skutków korzystnych w zakresie rozwoju i społeczno-ekonomicznego oraz zwiększających walory ekonomiczne tej przestrzeni.

1.7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

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

1.8. 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 pod względem planistycznym trwałości i niezmienności zachowania terenu leśnego, który lokalnie pełni istotne funkcje przyrodnicze.

1.9. 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 dotychczasową polityką przestrzenną miasta.

1.10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania 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:

- Po przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta ukazało się Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu, w którym poinformowano o możliwości składania wniosków.
- Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało skierowane do instytucji opiniujących i uzgadniających projekt planu.
- Projekt planu został przekazany do opiniowania i uzgodnień.
- Projekt planu zostanie poddany konsultacjom społecznym.
- Z konsultacji społecznych zostanie sporządzony raport.

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.

1.11. 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.

1.12. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się możliwości lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.

1.13. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Plan miejscowy dotyczy obszaru znajdującego się w granicach administracyjnych miasta. Jest on sporządzany w zgodzie z polityką miasta, która dla danej nieruchomości nie przewiduje kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

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. Sosnowej.

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

Plan miejscowy nie wyznacza nowych terenów komunikacji. Drogi przylegające bezpośrednio do obszaru opracowania umożliwiają realizację dróg rowerowych oraz 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

Obszary objęte planem miejscowym położone są w niewielkiej odległości od istniejącej zabudowy. Charakteryzują się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz możliwością podłączenia do infrastruktury technicznej. Powyższe sprawia, że są to tereny adekwatne dla powstania zabudowy na zasadach określonych w planie miejscowym.

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 dla działki nr ewidencyjny 121/1 z obrębu 60-Krubin 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 dla działki nr ewidencyjny 121/1 z obrębu 60-Krubin.

Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewidencyjny 121/1 z obrębu 60-Krubin jest zgodny z ustaleniami Planu ogólnego Gminy Miejskiej Ciechanów, zatwierdzonego Uchwałą Nr 251/XXV/2026 Rady Miasta Ciechanów z dnia 28 maja 2026 r. Z ustaleń planu ogólnego wynika, że obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w zasięgu następujących stref planistycznych:

- 25SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Oznaczenie	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) *
------------	------------------	--	--	----------------------------------	---

25SJ		0,9	25	9	30
------	--	-----	----	---	----

- 22SO – strefa otwarta

Oznaczenie	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) *
22SO	teren zieleni urządzonej				