

**Uzasadnienie do uchwały Nr Rady Miasta Ciechanów z dnia.....
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

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 ustala się 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 na rozbudowę 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 jednorodziną, 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 jedyne 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

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.

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.