

Uchwała Nr 607/LXII/2022
Rady Miasta Ciechanów
z dnia 30 listopada 2022 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „BLOKI II” – część B w Ciechanowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz.503 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 117/IX/2019 Rady Miasta Ciechanów z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Blokii II” w Ciechanowie oraz uchwałą nr 477/XLVIII/2022 Rady Miasta Ciechanów z dnia 27 stycznia 2022 r. w sprawie zmiany uchwały nr 117/IX/2019 Rady Miasta Ciechanów z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Blokii II” w Ciechanowie, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów” (przyjętego uchwałą Nr 309/XXIV/2016 z dnia 27.10.2016 r.), Rada Miasta Ciechanów uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

- § 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „BLOKI II” – część B w Ciechanowie, obejmujący obszar wskazany na rysunku planu, o powierzchni ok. 1,9 ha.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z następujących, integralnych części:
- 1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
 - 2) części graficznej, na którą składa się rysunek w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
 - 4) rozstrzygnięć dotyczących sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały;
 - 5) dane przestrzenne obejmujące:
 - a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Blokii II” – część B w Ciechanowie z nadaną georeferencją w Państwowym Układzie Współrzędnych Geodezyjnych 2000 – strefa VII (EPSG: 2178),
 - b) atrybuty zawierające informacje o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Blokii II” – część B w Ciechanowie,

- c) część graficzną miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bloki II” – część B w Ciechanowie z nadaną georeferencją w Państwowym Układzie Współrzędnych Geodezyjnych 2000 – strefa VII (EPSG: 2178), zapisane na płycie CD i stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz.503 z późn. zm.);
2. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
3. **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol literowy terenu funkcjonalnego, wyróżniający go jednoznacznie spośród innych terenów;
4. **teren** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu, oznaczenia cyfrowe wskazują kolejne numery terenów o określonym, tym samym przeznaczeniu;
5. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego obiektu budowlanego od linii rozgraniczającej terenu, z pominięciem balkonów, wykuszy, ryzalitów oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami, zadaszeń i.t.p.) wysuniętych poza obrys budynku do 1,5 m;
6. **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach ustawy Prawo budowlane wraz ze wszystkimi urządzeniami budowlanymi zamontowanymi na tych obiektach, z wyłączeniem budynków, których wysokość należy określać zgodnie z definicją określoną w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
7. **dominanta wysokościowa** – budynek lub część budynku, stanowiące najwyższy akcent architektoniczny terenu.

§ 3. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów

zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 4. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń nie ustala się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) wymiarowanie (w metrach);
 - 5) obszar dominanty wysokościowej;
 - 6) obszar obserwacji archeologicznej;
 - 7) granica pasa eksploatacyjnego kolektora kanalizacji sanitarnej DN500;
 - 8) przeznaczenie terenów funkcjonalnych, określonych symbolem literowym lub cyfrowo-literowym wyróżniającym je spośród innych terenów.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 6. Wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednimi symbolami i liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U**;
- 2) teren drogi publicznej klasy lokalnej z infrastrukturą techniczną, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDL**;

3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej z infrastrukturą techniczną, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDD**.

§ 7. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) nakazuje się zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 3) z uwagi na eksponowane położenie obiektów usługowych na terenie oznaczonym symbolem 1U i 2U ustala się warunek zharmonizowania przestrzennego i architektonicznego obiektów kubaturowych, staranne opracowanie kompozycji kolorystycznej i materiałowej zapewniające wysokie walory estetyczne, a elementy zagospodarowania terenu należy podporządkować rozwiązaniom architektonicznym obiektów kubaturowych.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego związanych z wykonywaniem zadań własnych samorządu terytorialnego oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 9. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wskazuje się obszar obserwacji archeologicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W obszarze obserwacji archeologicznej, o którym mowa w ust. 1, przedmiotem ochrony są mogące się w nim znajdować zabytki archeologiczne.

§ 10. W zakresie terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów wskazuje się:

- 1) cały obszar objęty planem położony jest w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska;
- 2) w obszarze, o którym mowa w pkt 1 nakazuje się:
 - a) prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych,
 - b) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych.

§ 11.1. W zakresie zapewnienia wymaganych miejsc parkingowych związanych z funkcją terenu, ustala się następujące wskaźniki:

- 1) dla obiektów usług handlu, w ilości nie mniejszej niż 3 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży;
- 2) dla obiektów usług gastronomii, w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych;
- 3) dla obiektów usług biurowych i administracji, w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;

- 4) dla obiektów usług rzemiosła, w ilości nie mniejszej niż 3 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej.
2. Do liczby miejsc do parkowania, określonej w ramach poszczególnych terenów, wlicza się miejsca w garażu.
3. Ustala się konieczność zapewnienia dodatkowych miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko, na każde rozpoczęte 40 miejsc postojowych.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym oznaczonego na rysunku planu istniejącego kolektora kanalizacji sanitarnej DN500;
- 2) zakaz lokalizacji drzew, obiektów budowlanych innych niż infrastruktura drogowa i infrastruktura techniczna, w granicach pasa eksploatacyjnego kolektora kanalizacji sanitarnej DN500 o szerokości 3m od osi linii kolektora kanalizacji sanitarnej DN500.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, które nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 3) możliwość wydzielania dojazdów i dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 4) utrzymanie istniejących oraz możliwość realizacji nowych dróg rowerowych w obrębie linii rozgraniczających wszystkich dróg wyznaczonych w planie.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących w szczególności dróg publicznych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele - w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej poza tymi terenami, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem;
- 4) budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu, z możliwością jego modernizacji, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;

- 5) zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z miejskiej sieci wodociągowej realizowanej wzdłuż istniejących ulic, przy czym przekrój sieci wodociągowej (bez przyłączy) ustala się na nie mniejszy niż $\varnothing 110$;
- 6) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez istniejącą zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną wzdłuż istniejących ulic do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, przy czym:
 - a) przekrój sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej ma wynosić min. $\varnothing 63$,
 - b) przekrój sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej ma wynosić min. $\varnothing 200$;
- 7) odprowadzenie wód opadowych - wody opadowe z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów ulic należy odprowadzić do istniejącego miejskiego systemu kanalizacji deszczowej o średnicy min. $\varnothing 300$, lub zagospodarować we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 8) zasady gospodarki odpadami – nakaz zapewnienia na każdej działce budowlanej warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed transportem ich do instalacji komunalnych, przy czym dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających segregację odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez:
 - a) elektroenergetyczną sieć kablową,
 - b) indywidualne odnawialne źródła energii elektrycznej, przy czym ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- 10) zaopatrzenie w gaz ziemny poprzez rozbudowę istniejącej sieci gazowej, przy czym typowa średnica gazociągu średniego ciśnienia ma wynosić min. $\varnothing 25$;
- 11) zaopatrzenie w ciepło systemowe z miejskiej sieci ciepłowniczej, a także z indywidualnych proekologicznych źródeł ciepła;
- 12) zabezpieczenie włącza telekomunikacyjne z sieci administrowanych przez różnych operatorów - poprzez istniejące i planowane sieci, realizowane:
 - a) jako kablowe podziemne;
 - b) w technologii bezprzewodowej.

§ 15. W niniejszym planie nie ustala się innego, poza dotychczasowym, sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów.

§ 16. W zakresie stawek procentowych, stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych planem ustala się stawkę w wysokości 20%.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U**, **2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej, w szczególności:

- a) usługi publiczne i usługi komercyjne, w tym obiekty handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży:
 - do 500 m² na terenie 1U,
 - do 2000 m² na terenie 2U,
 - b) obiekty i elementy towarzyszące, takie jak: parkingi, dojazdy, chodniki, drogi dla rowerów, zieleń urządzona, obiekty małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów:
- a) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy: 0,8,
 - c) minimalną intensywność zabudowy: 0,15,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną:
 - co najmniej 25% dla terenu 1U,
 - co najmniej 15% dla terenu 2U,
 - e) geometrię dachów – dopuszcza się stosowanie:
 - dachów płaskich,
 - dachów stromych o nachyleniu połaci pod kątem od 25° do 35°,
 - f) maksymalną wysokość zabudowy:
 - 7,5 m - dla budynków,
 - 12 m - dla dominanty wysokościowej na terenie 2U, dopuszczonej w granicach obszaru wyznaczonego na rysunku planu, zintegrowanej z bryłą budynku w postaci np.: świetlika, wyniesienia,
 - 12 m - dla budowli,
 - g) minimalną liczbę miejsc do parkowania, zgodnie z §11 uchwały,
 - h) nakaz lokalizowania budynków zgodnie z wyznaczonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, t.j.:
 - w odległości nie mniejszej niż 4 m na południe od północnej granicy działki nr ewid. 1634, zgodnie z rysunkiem planu;
 - w odległości nie mniejszej niż 10 m na zachód od zachodniej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 60 (ul. Tatarska);
 - w odległości nie mniejszej niż 3 m od południowo-wschodniej granicy działki nr ewid. 1637, zgodnie z rysunkiem planu;

- w odległości nie mniejszej niż 4 m od południowych granic działek nr ewid.: 1635, 1636 i 1637, zgodnie z rysunkiem planu;
 - w odległości nie mniejszej niż 26,5 m od południowo-zachodniej granicy działki nr ewid. 1627/4, zgodnie z rysunkiem planu;
 - w odległości nie mniejszej niż 5,5 m od południowo-zachodniej granicy działki nr ewid. 1627/1, zgodnie z rysunkiem planu;
 - w odległości nie mniejszej niż 3 m od osi kolektora kanalizacji sanitarnej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ustala się możliwość wydzielania nowych działek pod zabudowę, jedynie z dostępem do dróg publicznych, przy zachowaniu następujących parametrów nowopowstałych działek:
- minimalna powierzchnia działki: 2000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 30 m,
 - kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do przyległego pasa drogowego, w zakresie: 65°-115°,
 - nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 4) obsługę komunikacyjną dla terenu:
- a) 1U – pośrednią, z ulicy Henryka Sienkiewicza przez teren oznaczony symbolem 2U;
 - b) 2U – bezpośrednią, z terenów przylegających dróg publicznych, t.j. ulicy Henryka Sienkiewicza (w części położonej poza obszarem objętym planem oraz w części oznaczonej w granicach planu symbolem KDL), drogi oznaczonej symbolem KDD oraz ulicy Tatarskiej.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej, w szczególności:
 - a) istniejąca droga publiczna klasy lokalnej o przekroju jednojezdniowym - ul. Henryka Sienkiewicza,
 - b) dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość odcinka drogi w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, od 22 m do 36 m;
- 3) utrzymanie istniejącej jezdni;
- 4) prowadzenie chodnika po obu stronach jezdni;
- 5) prowadzenie drogi rowerowej po północnej lub po obu stronach jezdni.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej klasy dojazdowej, w szczególności:
 - a) istniejąca droga publiczna o przekroju jednojezdniowym,
 - b) dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość odcinka drogi w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, od 9,4 d do 11,5 m;
- 3) utrzymanie istniejącej jezdni;

- 4) prowadzenie chodnika po zachodniej lub po obu stronach jezdni,
- 5) prowadzenie drogi rowerowej po jednej stronie jezdni.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

- § 20.** W granicach obszaru objętego planem, będącym przedmiotem niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dzielnicy „BLOKI” zatwierdzonym uchwałą Nr 103/X/99 Rady Miejskiej Ciechanowa z dnia 30.11.1999 r., opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 2, poz. 11 z dnia 10.01.2000 r.
- § 21.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.
- § 22.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Ciechanów
/-/Krzysztof Leszczyński

Uzasadnienie do uchwały Nr 607/LXII/2022 Rady Miasta Ciechanów z dnia 30 listopada 2022 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „BLOKI II” – część B w Ciechanowie

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

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,
- ustalenie zagospodarowania zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- 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

Wymagania zostały uwzględnione poprzez:

- wskazanie obszaru obserwacji archeologicznej.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „BLOKI II” – część B w Ciechanowie, z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających takie ustalenia 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:

- 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 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „BLOKI II” – część B w Ciechanowie 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. Projekt planu obejmuje swoimi ustaleniami obszar w znacznej części już zainwestowany. Stwierdza się, że nieruchomości objęte projektem planu zyskają na swojej wartości w wyniku planistycznej zmiany przeznaczenia. Umożliwienie realizacji na podstawie planu miejscowego różnorodnych form zainwestowania przy jednoczesnym rozwoju infrastrukturalnym wywoła szereg skutków korzystnych w zakresie rozwoju gospodarczego i społeczno-ekonomicznego miasta oraz zwiększających walory ekonomiczne tej przestrzeni.

1.6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Projekt miejscowego planu 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 projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez wyznaczenie terenów dróg publicznych. Plan wprowadza ustalenia dla obszaru przestrzeni publicznej.

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. Obszar objęty planem zasilany jest ze stacji uzdatniania wody SUW przy ul. Gostkowskiej.

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 projektu 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 projektem miejscowego planu 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. Henryka Sienkiewicza.

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.

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 projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „BLOKI II” – część B w Ciechanowie w rozpatrywanym okresie został wskazany, jako teren, dla którego toczy się procedura sporządzania planu.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wraz z realizacją ustaleń określonych w projekcie planu nie przewiduje się wprowadzenia znaczących zmian w budżecie miasta.

Szczegółowy wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet miasta, został określony w Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „BLOKI II” – część B w Ciechanowie.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanowa (Uchwała Nr 309/XXIV/2016 Rady Miasta Ciechanów z dnia 27 października 2016 r.) obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w obszarze MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), U (zabudowa usługowa).

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się, że ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „BLOKI II” – część B w Ciechanowie nie naruszają ustaleń ww. studium.

**Przewodniczący
Rady Miasta Ciechanów**

/-/Krzysztof Leszczyński