

Uchwała 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 obrębem 10-Śródmieście

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), w związku z uchwałą nr 442/XLVI/2021 Rady Miasta Ciechanów z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewidencyjny 789/1 z obrębem 10-Śródmieście,

stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów zatwierdzonego uchwałą nr 698/LXIX/2023 Rady Miasta Ciechanów z dnia 29 czerwca 2023 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów,

Rada Miasta Ciechanów uchwała, co następuje:

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres ustaleń planu

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewidencyjny 789/1 z obrębem 10-Śródmieście, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, którą stanowi rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) dane przestrzenne obejmujące:
 - a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego uchwałą w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000, Strefa 7 (EPSG: 2178),
 - b) atrybuty zawierające informacje o uchwale,

c) część graficzną uchwały w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000, Strefa 7 (EPSG: 2178), zapisane na płycie CD i stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2

1. 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność 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;
 - 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego;
 - 10) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
 - 11) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.
2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń nie ustala się:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 5) zakazu zabudowy;
 - 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) wymiarowanie odległości (w metrach);
 - 5) przeznaczenie terenu, w tym symbol przeznaczenia terenu;
 - 6) granica terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej mogącej przekroczyć 500kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
 - 7) strefa zieleni o charakterze izolacyjno – krajobrazowym.
2. Oznaczenie graficzne odzwierciedlające ustalenia przepisów odrębnych – granica krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym.
 3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 4

Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie przepisy ogólne zawarte w Dziale I oraz odpowiednie przepisy szczegółowe zawarte w Dziale II uchwały.

Rozdział 2.

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 5

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego budynku 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;
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 4) **wysokości 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.

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenów

§ 6

Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem zgodnie z rysunkiem planu - teren produkcji, oznaczony symbolem **P**.

Rozdział 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 7

Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy oznaczoną i zwymiarowaną na rysunku planu.

§ 8

W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków w odcieniach bieli, szarości, brązu, beżu, żółci, zieleni o niskim nasyceniu barw oraz naturalnej kolorystyki wynikającej ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień, szkło, metal;
- 2) zharmonizowanie kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 3) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni lub grafitu;
- 4) nakaz, o którym mowa w pkt. 3 nie dotyczy dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację oraz dachów płaskich.

§ 9

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) przepisy dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej.

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10

Ustala się zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, stwarzających zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi.

§ 11

1. W odniesieniu do lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ustala się zakaz ich lokalizacji na obszarze objętym planem.
2. W odniesieniu do lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko ustala się zakaz ich lokalizacji na obszarze objętym planem z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego związanych z wykonywaniem zadań samorządu terytorialnego, obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń, o których mowa w § 30, dopuszczonych do realizacji na wyznaczonym w planie terenie produkcji.

§ 12

Teren wskazany na rysunku jako strefa zieleni o charakterze izolacyjno – krajobrazowym nakazuje się zagospodarować zielenią o zróżnicowanej strukturze pionowej. Dopuszcza się w jego obrębie realizację dojazdów i dojazdów oraz stanowisk postojowych.

§ 13

Ustala się wprowadzenie nasadzeń zieleni izolacyjnej (średniowysokiej i wysokiej - w dowolnych proporcjach) wzdłuż północnej, wschodniej i zachodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym.

Rozdział 6.

Tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 14

1. Część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym (kod krajobrazu: 14-318.64-192), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1 ustala się zagospodarowanie terenu w sposób uwzględniający wyniki audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego.

§ 15

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

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 16

1. Na terenie produkcji dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 2, lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.
2. Na terenie produkcji zakazuje się wytwarzania i wykorzystywania energii odnawialnej pochodzącej z:
 - 1) wiatru;
 - 2) biomasy pochodzenia innego niż roślinne lub leśne;
 - 3) biogazu pochodzenia innego niż roślinne lub leśne;
 - 4) biogazu rolniczego pochodzenia innego niż roślinne.

§ 17

Dla wymienionych w § 16 urządzeń wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem oddziaływania na środowisko w granicach terenu P.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 18

1. Powiązania komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym z projektowanej drogi publicznej znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem miejscowym - 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), która łączy się z ul. Augustiańską i ul. Płońską.
2. Dopuszcza się możliwość wydzielania dojazdów i dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 19

1. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych na terenie nieruchomości, na której jest realizowana inwestycja, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami ust. 2 i 3.
2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów osobowych:
 - 1) dla obiektów produkcyjnych – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 10 osób zatrudnionych;
 - 2) dla składów, magazynów – nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 200m² powierzchni składowej;

- 3) dla zabudowy o przeznaczeniu mieszanym miejsca do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji.
3. Ustala się konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko, jeśli liczba pozostałych miejsc postojowych na terenie nieruchomości, na której jest realizowana inwestycja jest większa niż 10.
4. Do liczby miejsc do parkowania wlicza się miejsca w garażu.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 20

1. Niezbędne sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej mogą być lokalizowane na całym obszarze objętym planem.
2. Powiązanie zlokalizowanych na podstawie § 30 obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z produkcją energii cieplnej, elektrycznej lub ciepłej i elektrycznej, z istniejącą i projektowaną siecią ciepłowniczą i elektroenergetyczną.

§ 21

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu wodociągów ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) przekrój sieci wodociągowej – nie mniejszy niż $\phi 110$;
- 3) obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 4) projektowanie sieci wodociągowej w sposób zapewniający wytworzenie się układu pierścieniowego, łączącego istniejące sieci w ul. Augustiańskiej, ul. Płońskiej, ul. Orylskiej.

§ 22

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych – przez istniejącą lub projektowaną zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 2) przekrój sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej - nie mniejszy niż $\phi 63$;
- 3) przekrój sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej – nie mniejszy niż $\phi 200$.

§ 23

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gospodarki wodami opadowymi ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych – zagospodarowanie we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej;
- 2) przekrój sieci kanalizacji deszczowej – nie mniejszy niż $\phi 300$;
- 3) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne oraz odprowadzane do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z terenów dróg i parkingów, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym w przepisach odrębnych przed ich odprowadzeniem do tych systemów kanalizacyjnych, wód lub ziemi;
- 4) obowiązek kształtowania zagospodarowania działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych.

§ 24

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu gazownictwa ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz – poprzez rozbudowę istniejącej sieci gazowej;
- 2) przekrój sieci gazowej – nie mniejszy niż $\phi 25$.

§ 25

W odniesieniu do zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) z indywidualnych źródeł ciepła odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z preferencją dla wykorzystania źródeł energii odnawialnej;
- 2) z miejskiej sieci ciepłowniczej.

§ 26

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych, przy czym ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

§ 27

W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej dopuszcza się możliwość realizacji wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej.

§ 28

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed transportem ich do instalacji przetwarzania odpadów komunalnych;
- 2) prowadzenie gospodarki odpadami przemysłowymi stosownie do przepisów odrębnych.

Rozdział 10.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego

§ 29

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 0%.

DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 30

Dla **terenu produkcji**, oznaczonego symbolem **P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) obiekty i urządzenia związane z produkcją energii cieplnej, elektrycznej lub ciepłej i elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej mogącej przekroczyć 500 kW, z uwzględnieniem §16 ust. 2,
 - b) obiekty i urządzenia związane z produkcją energii cieplnej, elektrycznej lub ciepłej i elektrycznej w procesie spalania paliw ciekłych i gazowych;
- 2) określone w pkt 1 przeznaczenie terenu może występować łącznie lub rozdzielnie;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów i elementów towarzyszących, takich jak:
 - a) budynki socjalne i administracyjne,

- b) budynki garażowe, gospodarcze, gospodarczo-garażowe,
 - c) składy, magazyny,
 - d) dojścia, dojazdy,
 - e) niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzona,
 - g) miejsca do parkowania;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 1,2,
 - b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 60%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 10%;
 - d) wysokość zabudowy:
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych – nie więcej niż 7m,
 - dla pozostałych budynków – nie więcej niż 20m,
 - dla budowli obejmujących urządzenia technologiczne – nie więcej niż 30m,
 - e) geometria dachów – dachy o kącie nachylenia połaci do 20°;
- 5) obsługa komunikacyjna dla terenu – bezpośrednia, z terenu planowanej drogi publicznej, znajdującej się poza obszarem 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).

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 31

W granicach obszaru objętego planem, będącym przedmiotem niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Orylska” w Ciechanowie, zatwierdzonym uchwałą Nr 479/XL/2014 Rady Miasta Ciechanów z dnia 26 marca 2014r., opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego poz. 6505 z dnia 04.07.2014r.

§ 32

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.

§ 33

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący

Rady Miasta Ciechanów

/-/Krzysztof Leszczyński

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