

UZASADNIENIE
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Ciechanowcu
z dnia

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Ciechanowiec przy ul. Uszyńskiej (zwany dalej planem) został opracowany w związku z uchwałą Nr 145/XXIV/17 Rady Miejskiej w Ciechanowcu z dnia 27 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ciechanowiec przy ul. Uszyńskiej.

Potrzeba sporządzenia planu jest konsekwencją konieczności zmiany obowiązującej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanowiec, uchwalonego uchwałą nr 245/XXXII/02 Rady Miejskiej w Ciechanowcu z dnia 25 lutego 2002 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanowiec. Znaczna część obszaru objętego obowiązującym planem przeznaczona została pod cmentarz parafialny, który został jednak zrealizowany w innej lokalizacji. Jednocześnie zmiana obowiązującego planu ma umożliwić realizację zamierzeń inwestycyjnych właścicielom, którzy złożyli wnioski w tym zakresie.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu oraz założenia określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ciechanowiec, przyjętego uchwałą Nr 166/XXIX/17 Rady Miejskiej w Ciechanowcu z dnia 28 września 2017 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ciechanowiec.

Zgodnie z zapisami zawartymi w Studium, przedmiotowy obszar położony jest w strefie mieszkaniowej, oznaczonej symbolem MN. Strefa stanowi miejski obszar osadnictwa mieszkaniowego, gdzie dominują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej uzupełnione siecią usług towarzyszących oraz rezerwy terenu wyłączone z produkcji rolnej. Poza osiedlami mieszkaniowymi w peryferyjnych częściach strefy występuje zabudowa zagrodowa.

W Studium określono główne kierunki przekształceń tej strefy:

- porządkowanie otoczenia obiektów zabytkowych oraz ich odpowiednia ekspozycja w krajobrazie;
- uzupełnienie i wymiana istniejącej zdekapitalizowanej zabudowy z zachowaniem proporcji kubatury zabudowy i zapewnieniem ochrony ukształtowanych historycznie układów urbanistycznych, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony układu urbanistycznego miasta;
- tereny niezabudowane włączane w struktury miejskie z preferencją dla przeznaczania na cele mieszkaniowe i usługowe;
- na przedmieściach stopniowa wymiana zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- przeciwdziałanie monofunkcyjności przez wprowadzenie usług użyteczności publicznej w istniejących osiedlach mieszkaniowych;
- kształtowanie nowych zespołów zabudowy o niskiej intensywności z podporządkowaniem form i zakresu zagospodarowania ochronie przyrodniczej i krajobrazowej;
- przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy poprzez stopniowe uwalnianie rezerw warunkowane rozwojem układu drogowego i podstawowej infrastruktury;
- wydzielenie przestrzeni publicznych (dróg i ciągów) oraz ich staranne i kompleksowe kształtowanie;

- podnoszenie walorów użytkowych terenów przeznaczonych pod publiczne tereny zieleni poprzez wyposażenie ich w urządzone ciągi piesze i rowerowe oraz w obiekty małej architektury;
 - ochrona i renowacja istniejących przyulicznych zadrzewień alejowych, tworzenie nowych alei i szpalerów.
 - pełne wyposażenie w infrastrukturę techniczną.
- Strefie zabudowy mieszkaniowej przypisano następujące przeznaczenia terenów:
- wymagane przeznaczenie dominujące
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - rekomendowane funkcje uzupełniające
 - tereny zabudowy zagrodowej,
 - tereny zabudowy usługowej,
 - tereny nieuciążliwej działalności gospodarczej, w tym rolniczej.

Plan respektuje kierunki polityki przestrzennej gminy wyrażone w ww. dokumencie. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,1 ha, co stanowi 0,11% powierzchni miasta i 0,01% powierzchni gminy, położony w północnej części miasta, przy ul. Uszyńskiej. Największy udział powierzchniowy (1,9 ha - 91% obszaru planu) w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru zajmują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pozostałą powierzchnię planu (0,2 ha – 9%) zajmuje układ komunikacyjny – projektowane drogi klasy dojazdowej.

Mając na względzie cel sporządzenia planu, oraz konieczność zgodności przepisów planu z postanowieniami Studium, po uwzględnieniu uwarunkowań istniejącego sposobu zagospodarowania terenu, a także interesów osób prywatnych z terenów objętych planem, nie znaleziono alternatywnych rozwiązań, w stosunku do przyjętych w planie.

Uwzględniając aspekty środowiskowe ustalenia planu nie zakłócą ładu przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju, który jest podstawą działań gminy Ciechanowiec. Podstawą tworzenia ustaleń były walory architektoniczne i krajobrazowe miasta, walory ekonomiczne przestrzeni, potrzeby interesu publicznego oraz ograniczenia wynikające z prawa własności. Na terenie opracowania nie występują formy ochrony przyrody. Nie występują również ostoje i stanowiska gatunków roślin, zwierząt, grzybów objętych ochroną gatunkową. Cały obszar objęty planem leży w granicach korytarza Puszcza Biała-Puszcza Białowieska. W obrębie i w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków czy też ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną jest dobry. Przy tworzeniu planu zbilansowano walory ekonomiczne przestrzeni, potrzeby interesu publicznego oraz środowiska przyrodniczego.

Procedura sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, poz. 1566, poz. 1999). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie oraz terminie określonych ww. ustawą.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu jest zgodne z uchwałą nr 227/XLV/14 Rady Miejskiej w Ciechanowcu z dnia 30 października 2014 r. w sprawie aktualności Studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ciechanowiec oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechanowiec. W § 1 ww. uchwały stwierdzono konieczność zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy. Potencjalne obciążenia finansowe, które może ponieść gmina w związku z uchwaleniem zmiany planu będą miały różny charakter i zakres oraz będą się ujawniać w różnym czasie i rozmiarze. W szczególności będą to wydatki wynikające z:

- a) wykupu terenu pod realizację celów publicznych;
- b) kosztów budowy infrastruktury;
- c) kosztów obsługi procesów inwestycyjnych;
- d) roszczeń wynikających z ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości (zmniejszeniu wartości nieruchomości).

Prawdopodobnymi źródłami dochodów, które może uzyskać gmina w związku z uchwaleniem zmiany planu miejscowego są:

- a) opłaty planistyczne;
- b) opłaty adiacenckie z tytułu podziału nieruchomości, podziału i scalenia nieruchomości, z tytułu uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, budowy lub modernizacji drogi;
- c) dochodów z podatku od nieruchomości; zmiana podatku rolnego na podatek od nieruchomości oraz podatki od budynków wybudowanych na terenach objętych granicami planu;
- d) inne dochody – m.in. z podatków od działalności gospodarczej, z podatków od czynności cywilno-prawnych, dochody związane z obrotem nieruchomościami.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.