

**ANALIZA ZASADNOŚCI
PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
MIASTA CIECHANOWIEC**

*Sporządził:
Podinspektor ds. planowania przestrzennego
i ochrony środowiska
mgr inż. Zbigniew Wojciuk*

Ciechanowiec, grudzień 2017 r.

Spis treści

1. WSTĘP.....	3
1.1. Podstawa prawna.....	3
1.2. Przedmiot, cel i zakres opracowania.	3
2. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA.....	3
2.1. Teren objęty analizą.	3
2.2. Aktualny sposób użytkowania.	4
2.3. Aktualny stan zagospodarowania.	4
2.4. Obowiązujące przeznaczenie.	5
2.5. Wnioskowane przeznaczenie.	6
2.6. Stan władania.	6
2.7. Decyzje administracyjne.	6
2.8. Uzasadnienie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego.	7
3. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI.	7
4. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC I SKALA OPRACOWANIA.....	7
5. NIEZBĘDNE MATERIAŁY GEODEZYJNE.....	8
6. WNIOSKI.	8

1. WSTĘP.

1.1. Podstawa prawna.

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) przed podjęciem uchwały, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Burmistrz Ciechanowca ma obowiązek dokonania analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

1.2. Przedmiot, cel i zakres opracowania.

Przedmiotem analizy jest obszar przewidziany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przestrzeni publicznej miasta Ciechanowiec.

Celem analizy jest zbadanie zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami studium, a także określenie niezbędnego zakresu prac planistycznych, skali opracowania i rodzaju niezbędnych materiałów geodezyjnych. W tym przypadku skoro ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprost w art. 10 ust. 3 tejże ustawy wskazuje na obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku, o którym mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 (tj. w tym dla terenów przestrzeni publicznych) to badanie zasadności, może mieć tylko jeden wynik – podjęcie tej uchwały jest zasadne, gdyż wprost określa to przepis ustawy.

Zakres niniejszej analizy jest zgodny z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ww. ustawa nie konkretyzuje formy i sposobu dokonania analizy. Nie mniej jednak w orzecznictwie sądów administracyjnych przyjmuje się, że analiza winna być dokonana w formie zapewniającej jej trwałość (tj. w formie pisemnej).

2. ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA.

2.1. Teren objęty analizą.

Obszar wskazany do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje całe działki, jak i części działek ewidencyjnych, położonych na wyznaczonym w uchwale 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, obszarze przestrzeni publicznej. Powierzchnia terenu objętego uchwałą obejmuje ok. 31,8 ha.

Przeważająca część obszaru położona jest na terenie, na którym nieobowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Pozostała część obszaru objętego uchwałą położona jest w granicach obowiązujących zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanowiec, tj. przyjętych uchwałą Nr 257/XXXVI/02 Rady Miejskiej w Ciechanowcu z dnia 19 sierpnia 2002 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanowiec dotyczącej terenu przy ul. Łomżyńskiej (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2002 r., Nr 47, poz. 1056) oraz uchwałą Nr 21/III/02 Rady Miejskiej w Ciechanowcu z dnia 31 grudnia 2002 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanowiec dotyczącej terenów położonych w rejonie ulic: Łomżyńskiej, Kościelnej, Dworskiej i Parkowej (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2003 r., Nr 3, poz. 97).

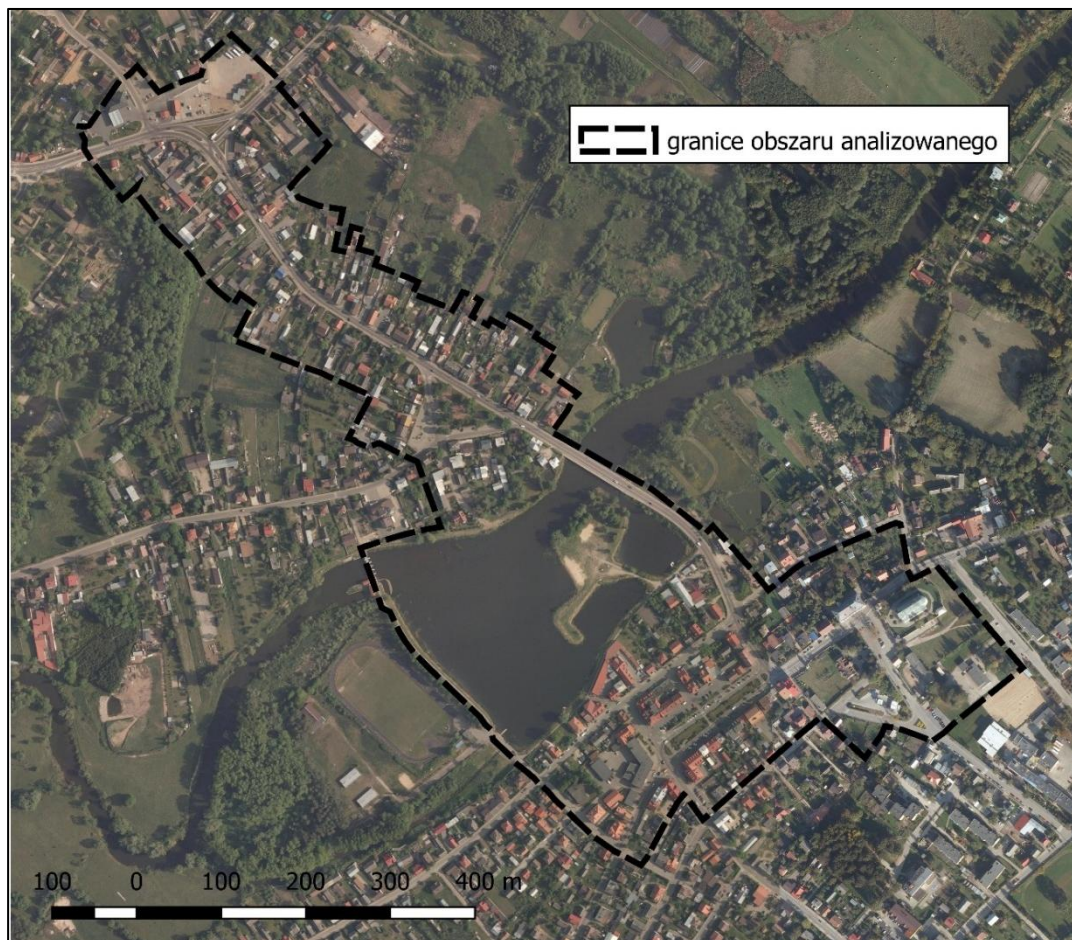
Teren obejmuje ciąg ulic wraz z terenami zabudowy przyległymi do nich, tj. ul. Łomżyńską i część ul. Kościelnej wzdłuż których zlokalizowane są cztery główne place miasta: rynek Starego Miasta i plac przed kościołem po jednej stronie rzeki, oraz rynek Nowego Miasta i tzw. rynek wołowy po drugiej. Przy placach zlokalizowane są główne obiekty użyteczności publicznej i usługowej miasta. Ponadto powiązaniem z rynkiem Starego Miasta, lecz obecnie nieco odcięty jest plac przy dawnych synagogach, który także włączono do przestrzeni publicznych Ciechanowca. W granicach wyznaczonego obszaru znajduje się obszar istotny dla rozwoju turystyki i rekreacji, jakim jest teren zalewu. Zagospodarowanie tego obszaru z uwzględnieniem zagrożenia powodziowego, połączeń przyrodniczych oraz wymagań ekspozycji zachowanego dziedzictwa kulturowego, podniesie wartość użytkową tej atrakcyjnie położonej przestrzeni miejskiej oraz podniesie atrakcyjność krajobrazu kulturowego miasta.

2.2. Aktualny sposób użytkowania.

Obszar, dla którego ma być sporządzony plan obejmuje grunty rolne, pastwiska trwałe, nieużytki, grunty rolne zabudowane, tereny zabudowy mieszkalnej, inne tereny zabudowane, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, drogi i grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych oraz wody płynące.

Na analizowanym obszarze nie występują grunty wymagające zgody na zmianę przeznaczenia.

2.3. Aktualny stan zagospodarowania.

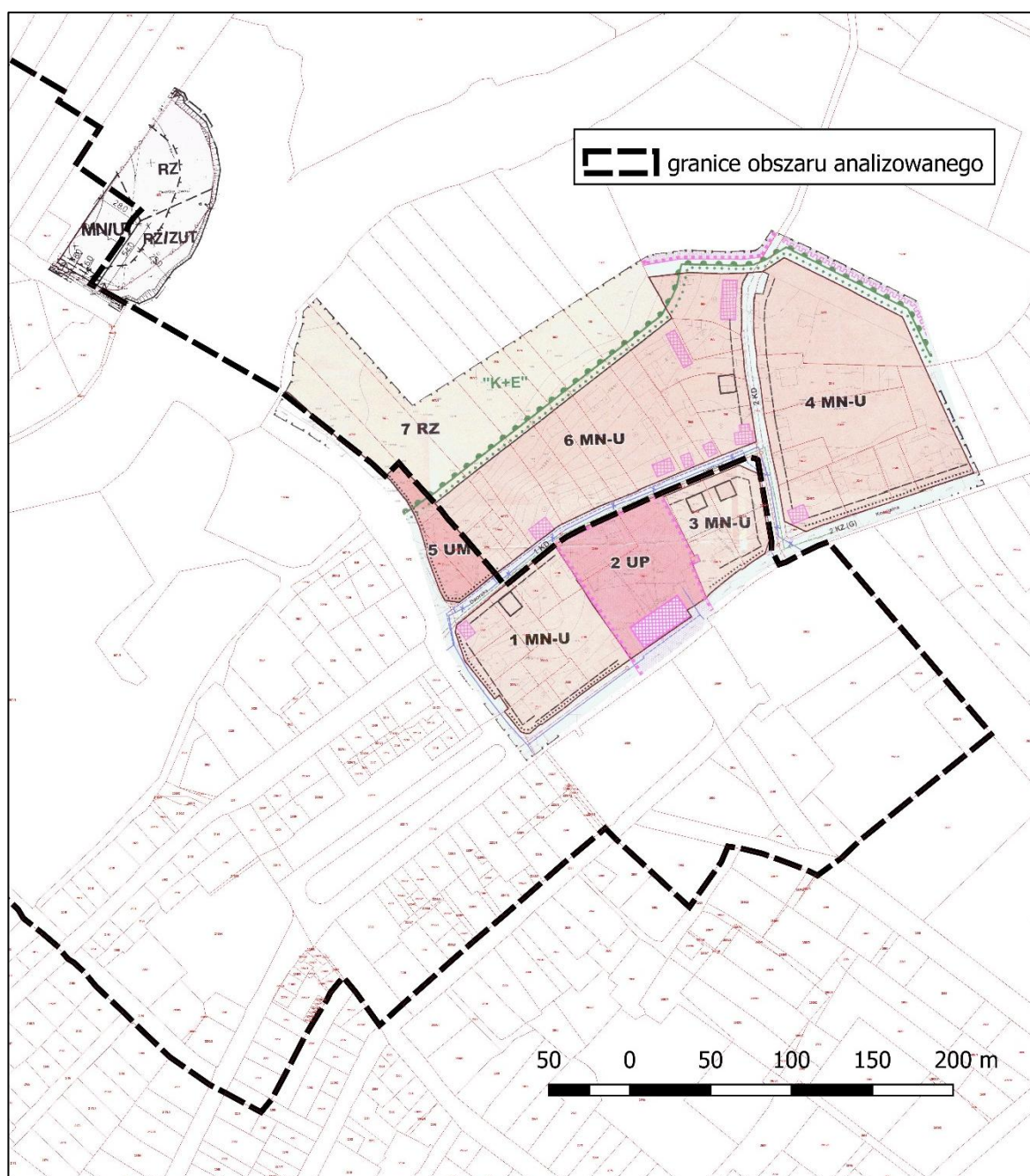


Rys. 1. Ortofotomapa obszaru analizowanego.

Na ww. rysunku widać, że główny trzon obszaru stanowią tereny zabudowane (przewaga zabudowy mieszkalnej i usługowej) położone wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Znaczną część obszaru stanowią także tereny powierzchniowych wód śródlądowych.

2.4. Obowiązujące przeznaczenie.

Zdecydowana część obszaru analizowanego nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tylko na niewielkiej części występują tereny, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (wspomniane w pkt 2.1. Teren objęty analizą).



Rys. 2. Tereny objęte obowiązującymi planami miejscowymi, w granicach obszaru analizowanego.

Na podstawie analizy obowiązujących planów miejscowych stwierdzono, że tereny są przeznaczone pod:

- 1) w uchwale Nr 257/XXXVI/02 Rady Miejskiej w Ciechanowcu z dnia 19 sierpnia 2002 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanowiec dotyczącej terenu przy ul. Łomżyńskiej - MN/UT – zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług,
- 2) w uchwale Nr 21/III/02 Rady Miejskiej w Ciechanowcu z dnia 31 grudnia 2002 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanowiec dotyczącej terenów położonych w rejonie ulic: Łomżyńskiej, Kościelnej, Dworskiej i Parkowej:
 - a) 5 UM – tereny usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej,
 - b) 1 MN-U, 3 MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - c) 2 UP – tereny usług publicznych,
 - d) 1 KD, 1 KZ (G), 2 KZ (G) – tereny komunikacji.

2.5. Wnioskowane przeznaczenie.

Do Burmistrza Ciechanowca nie wpłynął żaden wniosek właściciela terenu objętego analizą o przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego lub zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2.6. Stan władania.

Przeważającą część działek lub ich części stanowi własność prywatną. W granicach terenu objętego analizą znajdują się także działki stanowiące pasy drogowe trzech kategorii: wojewódzkie (Nr 690 – ul. Mickiewicza, ul. Łomżyńska, Plac 3 Maja; Nr 681 – ul. Kościelna), powiatowe (Nr 2617B – ul. Uszyńska; Nr 2077B – ul. Kuczyńska; Nr 2095B – ul. Drohicka), gminne (Nr 108912B – ul. Mogilna; Nr 108902B – ul. Plac Jana Pawła II; Nr 108908B – ul. Kozarska; Nr 108911B – ul. Młyńska; Nr 108900B – ul. Dworska; Nr 108927B – ul. Stadion; Nr 108913B – ul. Mostowa; Nr 108907B – ul. Kościuszki; Nr 108910B – ul. 11 Listopada).

Część działek stanowią place i tereny urządzonej zieleni stanowiące własność Gminy Ciechanowiec. Ponadto teren obejmuje część rzeki Nurzec oraz przylegający do niej zbiornik wodny.

2.7. Decyzje administracyjne.

Wejście w życie uchwały 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, spowodowało, że na terenie, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest możliwe wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy. Reguluje to art. 62 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiący, że jeżeli wniosek o ustalenie warunków zabudowy dotyczy obszaru, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy zawiesza się do czasu uchwalenia planu. Jest to obligatoryjna podstawa do zawieszenia postępowania. Odmienne postępowanie obejmuje zawieszenie postępowania w sprawie ustalania lokalizacji inwestycji celu publicznego. W tym przypadku zawieszenie postępowania, o którym mowa w art. 58 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest fakultatywne. Nadmienić należy, że zawieszenie takich postępowań, może być dokonane na okres nie dłuższy niż 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie

lokalizacji inwestycji celu publicznego, i tylko w sytuacji, gdy zachodzi prawdopodobieństwo sprzeczności postanowień decyzji z projektowanymi ustaleniami planu.

2.8. Uzasadnienie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego.

Obowiązek przystąpienia wynika wprost z przepisu art. 10 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, że obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku, o którym mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8, powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku. W tym przypadku termin liczy się od dnia podjęcia uchwały 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.

3. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI.

Stopień zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium oceniany jest na podstawie porównania założeń projektu planu z zapisami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ciechanowiec przyjętym 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.

Tab.1. Porównanie zapisów Studium z założeniami planu miejscowego.

Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ciechanowiec	Założenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przestrzeni publicznej miasta Ciechanowiec
1) strefa usługowo-administracyjna (UA), 2) strefa usługowo-administracyjna zagrożona powodzią (UAZZ), 3) strefa mieszkaniowa (MN), 4) strefa mieszkaniowa zagrożona powodzią (MNZZ), 5) strefa rekreacyjna (ZS),	1) tereny zabudowy usługowej, w tym obiekty użyteczności publicznej, 2) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej, 3) tereny zabudowy nieuciążliwej drobnej produkcji i rzemiosła, 4) tereny wybranych usług, w tym komercyjnych, 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 6) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 7) tereny zabudowy zagrodowej, 8) tereny nieuciążliwej działalności gospodarczej, w tym rolniczej, 9) tereny zabudowy usług turystyki, sportu, rekreacji i wypoczynku, 10) tereny usług z zakresu kultury, 11) tereny zieleni, w tym zieleni urządzonej, 12) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, 13) tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

Analizując powyższą tabelę należy stwierdzić, że planowane zagospodarowanie terenu, można uznać za zgodne z obowiązującym Studium.

4. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC I SKALA OPRACOWANIA.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przestrzeni publicznej miasta Ciechanowiec obejmować będzie tematykę, o której mowa w art. 15 ust. 2 (a w zależności od potrzeb również ust. 3) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pod względem formalnym i merytorycznym musi być zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego

zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt rysunku planu miejscowego sporządzić należy w skali 1:1000. W szczególnie uzasadnionym przypadku dopuszcza się stosowanie map w skali 1:2000.

W ramach prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego należy:

- 1) przeprowadzić strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, o której mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. w o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.),
- 2) opracować prognozę skutków finansowych uchwalenia ww. planu.

5. NIEZBĘDNE MATERIAŁY GEODEZYJNE.

Na potrzeby sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przestrzeni publicznej miasta Ciechanowiec wykorzystana zostanie mapa zasadnicza, udostępniona gminie przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Wysokiem Mazowieckiem.

6. WNIOSKI.

W związku z art. 14 ust. 1, 4, 5 i 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ciechanowiec, stwierdzono konieczność podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przestrzeni publicznej miasta Ciechanowiec.