

**ANALIZA ZASADNOŚCI
PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI MIASTA CIECHANOWIEC PRZY
UL. KUCZYŃSKIEJ**

*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.	4
2.5. Wnioskowane przeznaczenie.	4
2.6. Stan władania.	5
2.7. Decyzje administracyjne.	5
2.8. Uzasadnienie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego.	5
3. ANALIZA STOPNIA ZGODNOŚCI.	5
4. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC I SKALA OPRACOWANIA.....	6
5. NIEZBĘDNE MATERIAŁY GEODEZYJNE.....	6
6. WNIOSKI.	6

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 części miasta Ciechanowiec przy ul. Kuczyńskiej.

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. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprost w art. 10 ust. 3a wskazuje, że wyznaczenie obszarów, na których przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², następuje w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z powyższym 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, taki teren został wyznaczony. Jednocześnie art. 10 ust. 3b ww. ustawy wskazuje, że lokalizacja takich obiektów, może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W sytuacji, gdy 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. Zatem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zasadne.

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 działki ewidencyjne oznaczone nr 322, 323, 1618/3 i 1618/5, położone w obrębie Ciechanowiec, 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 lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Powierzchnia terenu objętego uchwałą obejmuje ok. 1,52 ha.

Całość obszaru położona jest na terenie, na którym nieobowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2.2. Aktualny sposób użytkowania.

Obszar, dla którego ma być sporządzony plan obejmuje grunty rolne klasy VI zajmujące ok. 97% powierzchni. Pozostała część stanowi pas drogowy.

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 obecnie tereny te stanowią grunty rolne, położone z jednej strony bezpośrednio przy drodze powiatowej Nr 2077B. Teren położony jest także przy dwóch drogach gminnych (wewnętrznych).

2.4. Obowiązujące przeznaczenie.

Obecnie teren ten nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

2.5. Wnioskowane przeznaczenie.

Do Burmistrza Ciechanowca nie wpłynął żaden wniosek właściciela terenu objętego analizą o przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego.

2.6. Stan władania.

Na terenie analizowanym zlokalizowane są działki stanowiące głównie własność prywatną. Ponadto w granicach terenu objętego analizą znajduje się działka stanowiąca pas drogowy (własność Skarbu Państwa w użytkowaniu Gminy Ciechanowiec).

2.7. Decyzje administracyjne.

Do chwili obecnej nie wydano na ten teren żadnej decyzji ustalającej warunki zabudowy. 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.

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego uzasadnione jest przepisem art. 10 ust. 3b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, że lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 części miasta Ciechanowiec przy ul. Kuczyńskiej
1) strefa produkcyjno-usługowa (PU),	1) tereny zabudowy usługowej, 2) tereny zabudowy usług handlu, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , 3) 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 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.