**Uzasadnienie do Uchwały Nr ……………….. Rady Gminy Ciechanów**

**z dnia ……………… 2017 r.**

1. **Wstęp**

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Bielin, Nużewko i Mieszki Różki w gminie Ciechanów.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Granicami planu został objęty fragment obrębów Bielin, Nużewko i Mieszki Różki o powierzchni około 38 ha. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uznano zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ww. obszaru i określono stopnień zgodności przewidywanych rozwiązań z  ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ciechanów.

Realizacja planu służy poprawie ładu przestrzennego gminy Ciechanów, aktywizacji nowych terenów inwestycyjnych oraz dostosowaniu do aktualnych przepisów prawnych i spełnieniu postulatów zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechanów, uchwalonego uchwałą nr XXXIX/257/14 Rady Gminy Ciechanów z dnia 13 listopada 2014 roku.

Podjęcie uchwały o przystąpieniu do planu miejscowego wynika również z obowiązujących przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych. Przepisy te narzucają konieczność uzyskania zgody właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W gminie Ciechanów przeważają grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych, niewielki jest z kolei udział gruntów leśnych.

Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechanów spełnia wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**
	1. **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Projekt planu miejscowego w §9 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, natomiast w §17 - §26 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

* 1. **Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt planu miejscowego w §9 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych, natomiast w §17 - §26 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Projekt planu miejscowego w §10 i §11 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

* 1. **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Projekt planu miejscowego w §10 i §11 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, natomiast w §17 - §26 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym odnoszące się do terenów rolniczych i terenów leśnych.

* 1. **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Projekt planu miejscowego w §11 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wyżej wymienione obiekty i obszary nie występują w granicach terenu objętego planem.

* 1. **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Projekt planu miejscowego w §14 zawiera szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, a w §13 – ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

Dodatkowo ustalenia §19 pkt. 6 określają minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.

* 1. **Walory ekonomiczne przestrzeni**

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Jednak zawarte w §17 - §26 przedmiotowego projektu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w *„Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Bielin, Nużewko i Mieszki Różki w gminie Ciechanów”.*

* 1. **Prawo własności**

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się zarówno grunty należące do osób prywatnych, jednostek samorządu terytorialnego oraz Skarbu Państwa. W granicach planu w wyniku wyznaczonego przeznaczenia terenu ulegnie zmianie struktura własnościowa terenu - poszerzenia na cele dróg publicznych, zaprojektowanie przebiegu nowych dróg.

* 1. **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlega opiniowaniu i uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa.

* 1. **Potrzeby interesu publicznego**

Projekt planu miejscowego w §9 pkt. 5, §16 ustala lokalizacje inwestycji celu publicznego (tereny dróg, systemy infrastruktury technicznej), o których mowa w przepisach art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w §9 określa wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.- nie występują według pkt.7

* 1. **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Projekt planu miejscowego w §16 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

* 1. **Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

**Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Wójt Gminy Ciechanów na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Dnia 10.01.2012 r. Wójt Gminy Ciechanów ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, dnia 10.01.2012 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz dnia 05.01.2012 r. na stronie internetowej Urzędu Gminy, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie wpłynęły wnioski, zarówno od organów i instytucji, jak również od osób prywatnych, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy.

Ponadto, projekt planu miejscowego zostanie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zostanie opublikowane w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy. W ogłoszeniu zostanie wyznaczony termin dyskusji publicznej, termin wyłożenia oraz termin składania uwag. W terminach wyznaczonych przez Wójta każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego oraz w prognozie oddziaływania na środowisko, może wnieść uwagi. Uwagi będą mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej.

* 1. **Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Projekt planu miejscowego w §16 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

* 1. **Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych**

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. W ramach procedury planistycznej w odpowiedzi na zawiadomienie Wójta o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wpłynęły wnioski od osób prywatnych, które zostały rozpatrzone przez Wójta gminy.

Dodatkowo, na potrzeby projektu planu miejscowego zostały sporządzone następujące opracowania:

* Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
* Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Bielin, Nużewko i Mieszki Różki (gmina Ciechanów)
* Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów Bielin, Nużewko i Mieszki Różki w gminie Ciechanów
	1. **Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy**

Podstawowym celem planu jest poprawa ładu przestrzennego gminy Ciechanów, aktywizacja nowych terenów inwestycyjnych oraz dostosowanie do aktualnych przepisów prawnych i spełnienie postulatów zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechanów, uchwalonego uchwałą nr XXXIX/257/14 Rady Gminy Ciechanów z dnia 13 listopada 2014 roku.

Projekt planu miejscowego w §9 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

* + 1. **Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego**

Zagadnienie transportochłonności odnosi się do terenów związanych z ogólnie rozumianą funkcją produkcyjną. Przedmiotowy projekt planu nie ustala lokalizacji terenów przeznaczonych na ww. cele, zatem niniejsze uzasadnienie nie ma podstaw do oceny stopnia transportochłonności układu przestrzennego.

* + 1. **Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu**

Na terenie gminy Ciechanów występuje publiczny transport zbiorowy rozumiany jako podstawowy środek transportu dla mieszkańców gminy. W sąsiedztwie niniejszego planu znajdują się trzy przystanki autobusowe komunikacji lokalnej
i ponadlokalnej. Dwa z nich zlokalizowane są przy drodze krajowej, trzeci zaś
w miejscowości Nużewko. Projektowana zabudowa została zlokalizowana wzdłuż głównych arterii w miejscowości, zaplanowano również lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych, więc w planie uwzględniono istniejące elementy transportu zbiorowego, jak również przyjęto maksymalnie korzystne założenia w przypadku modernizacji systemu transportu publicznego w gminie.

* + 1. **Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów**

Projekt planu zapewnia rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów ustalając możliwość realizacji ścieżek pieszych i rowerowych głównie w ramach istniejących i projektowanych dróg publicznych i niepublicznych.

* + 1. **Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy**

Plan zawiera ustalenia dla następujących rodzajów terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami; rolniczych; zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych
i ogrodniczych; leśnych, dróg publicznych, dróg wewnętrznych.

Tereny nowej zabudowy wyznaczone zostały między innymi na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie i kontynuację istniejącej zabudowy. Tereny zabudowy wyznaczone poza zwartymi obszarami zabudowy gminy są w większości wynikiem adaptacji istniejących terenów zainwestowanych lub wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Tereny te lokalizowano w oparciu o analizę i adaptację obowiązujących decyzji o warunkach zabudowy oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego, a także uwzględnienie wniosków złożonych w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na delimitację nowych obszarów zabudowy znaczny wpływ miały uwarunkowania z zakresu ochrony przyrody, zagadnienia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego jak: strefy ochrony archeologicznej, strefy ochrony konserwatorskiej, strefy ochrony ekspozycji oraz obiekty kubaturowe objęte ochroną zabytków wraz z ich otoczeniem oraz aleje cennego drzewostanu.

Planowane tereny nowej zabudowy wyznaczone zostały z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej, w szczególności gminnego systemu wodociągowo - kanalizacyjnego. Plan w §16 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, a także zapewnią wyposażenie terenów w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne.

Projekt planu uwzględnia istniejący układ komunikacyjny, a nowa zabudowa zlokalizowana jest przy głównych szlakach komunikacyjnych gminy mających status dróg publicznych oraz wewnętrznych. Projekt planu przewiduje także nowy, uzupełniający układ komunikacyjny, w przypadku większych terenów nowej zabudowy, jak też poszerzenia niektórych dróg publicznych.

W §9 planu zawarto szczegółowe ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania przestrzeni publicznych, a w §17 - §26 planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Do wymienionych ustaleń należą między innymi wytyczne z zakresu kształtowania linii zabudowy, sytuowania i rozmieszczania reklam, zasady obsługi parkingowej, a także ustalenia dotyczące ogrodzeń. Wymienione parametry mają na celu zapewnienie ładu przestrzennego oraz efektywne gospodarowanie przestrzenią.

1. **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2**

Dotychczas Wójt Gminy Ciechanów nie dokonał analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy. Przedmiotowa analiza jest jednak w trakcie opracowywania, w której szczegółowo zostaną zawarte przeanalizowane kwestie odnoszące się do nowych terenów inwestycyjnych, w szczególności z zakresu zabudowy mieszkaniowej. Zostaną w niej również przedstawione plany realizacji planów miejscowych dotyczące ww. terenów. W niniejszym opracowaniu zostanie przewidziana możliwość aktualizacji dokumentów określających politykę przestrzenną gminy Ciechanów.

Niezależnie od opracowywanej analizy została podjęta uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ww. obszaru z uwagi na poprawę ładu przestrzennego gminy Ciechanów, aktywizację nowych terenów inwestycyjnych oraz dostosowanie do aktualnych przepisów prawnych i spełnienie postulatów zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechanów, uchwalonego uchwałą nr XXXIX/257/14 Rady Gminy Ciechanów z dnia 13 listopada 2014 roku.

1. **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

„Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębów: Bielin, Nużewko i Mieszki Różki” w gminie Ciechanów wykazała, że gmina Ciechanów na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyska wzrost dochodów do gminnego budżetu, ale także w dużej mierze zostanie obciążone z tytułu budowy infrastruktury technicznej i drogowej.

Gmina Ciechanów będzie mogła spodziewać się dodatkowych dochodów wynikających z naliczenia opłaty planistycznej, podatków od nieruchomości oraz w wyniku potencjalnej sprzedaży nieruchomości. Przy założeniu spełnienia wszystkich przesłanek, umożliwiających naliczenia dodatkowych opłat, gmina Ciechanów może zasilić swój budżet nawet do kwoty 4 914 275. Szacunkowa wartość prezentowana jest na maksymalnym poziomie i może zostać uzyskana po upływie pełnego okresu prognozowania.

Powyższa kwota będzie mogła być przeznaczona na pokrycie kosztów związanych z realizacją zadań własnych gminy, które wynikają z ustaleń planu miejscowego. Zakłada się, że w okresie prognozowanym zostanie zrealizowana infrastruktura techniczna w postaci sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Szacunkowy koszt wybudowania sieci to 826 250 zł. Ponadto w planie miejscowym wyznacza się nowe połączenie komunikacyjne oznaczone 1KDD, którego realizacja jest także zadaniem gminy oraz modernizacja i poszerzenie dróg 1KDL i 2KDL. Potencjalny koszt jaki poniesie gmina Ciechanów za te zadania to 2 885 920 zł.

Należy zaznaczyć, że przez pierwsze 5 lat po uchwaleniu planu miejscowego, do budżetu gminy potencjalne dochody będą wpływać stopniowo. Dotyczy to zarówno wpływów z naliczenia opłat planistycznych jak również podatków od budowli. Uzależnione to będzie od zaawansowania inwestycji na analizowanym terenie.