

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr Rady Miasta Grajewo
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
na działkach nr 1445/3, 1445/4 i 1446/2 przy ul. Kopernika w Grajewie

1. PODSTAWA PRAWNA

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:
Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*
- 2) 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 oraz sposób uwzględnienie uniwersalnego projektowania;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.*

Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) - przepisy art. 15 ust. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie. W gminie nie sporządzono dotąd planu ogólnego. Do sporządzenia planu ogólnego gminy przystąpiono uchwałą Nr IV/34/24 Rady Miasta Grajewo z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta Grajewo.

2. WSTĘP

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na działkach nr 1445/3, 1445/4 i 1446/2 przy ul. Kopernika w Grajewie.

Do procedury sporządzenia planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr LXX/512/24 Rady Miasta Grajewo z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na działkach nr 1445/3, 1445/4 i 1446/2 przy ul. Kopernika w Grajewie.

Obszar objęty planem miejscowym położony jest w powiecie grajewskim, we wschodniej części miasta Grajewo i obejmuje powierzchnię ok. 1,8 ha. Obszar opracowania jest niezagospodarowany, użytkowany rolniczo, sąsiaduje z terenami handlowo-usługowymi. W jego otoczeniu występują tereny rolnicze i zieleni naturalnej. Na najbliższą zabudowę składa się zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa i handlowa. Dla obszaru nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest umożliwienie realizacji obiektu handlowo-usługowego wraz zachowaniem zasad ładu przestrzennego i odpowiedniego ukształtowania polityki przestrzennej gminy.

Plan miejscowy ustala następujące przeznaczenie terenu: teren usług, oznaczony symbolem U.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo, przyjętej Uchwałą Nr 75/XV/99 Rady Miasta Grajewo z dnia 29

grudnia 1999 r., zmienionej Uchwałą Nr XXI/119/08 Rady Miasta Grajewo z dnia 11 kwietnia 2008 r. i Uchwałą Nr XXI/140/12 Rady Miasta Grajewo z dnia 25 kwietnia 2012 r. W obowiązującym Studium dla terenów objętych opracowaniem wskazano kierunek tereny usług komercyjnych oraz tereny rekreacyjne.

Ustalenia projektu pozostają w pełnej zgodności z polityką przestrzenną gminy.

3. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2–4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

3.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

§5 zawiera m. in. ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §16.

3.2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Rozwój zabudowy usługowej wpisuje się w potrzeby zrównoważonego rozwoju.

3.3. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w §5 zawiera m. in. ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W §16 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem U. W §11 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości.

3.4. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszenia podatności na zmiany klimatu

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest poza granicami prawnych form ochrony przyrody. Na danym obszarze nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych ani udokumentowane złoża kopalin.

Jak wskazano w §10 obszar objęty planem miejscowym położony jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.

Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 217 Pradolina rzeki Biebrzy – obowiązują przepisy odrębne.

W granicach opracowania nie występują grunty rolne oraz leśne, które są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

Granice planu miejscowego objęty został obszar zlokalizowany na terenie miasta, poza granicami form ochrony przyrody. Teren wkomponowany jest w istniejącą zabudowę usługową. W związku z tym realizacja nowej zabudowy na tym terenie nie przyczyni się do zwiększenia podatności na zmiany klimatu. Szczegółowa analiza podatności na zmiany klimatu wykonywana jest w ramach

miejskiego planu adaptacji. Na dzień uchwalania na terenie miasta Grajewo taki dokument nie obowiązuje.

W związku z powyższym ustalenia planu miejscowego nie dotyczą zmniejszenia podatności na zmianę klimatu.

3.5. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu miejscowego w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze objętym planem miejscowym nie zidentyfikowano występowania obiektów ani obszarów objętych formami ochrony zabytków.

3.6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411)

Projekt planu miejscowego został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje wykonujące zadania z zakresu ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, takie jak: Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, właściwy organ wojskowy, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Straż Graniczna).

Jak wskazano w §10 obszar objęty planem miejscowym położony jest częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.

W §8 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W §13 ustalono minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym liczbę miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3.7. 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. W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.

3.8. Prawo własności

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenu. Grunt objęty planem miejscowym stanowi własność osób fizycznych.

3.9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

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

Projekt planu miejscowego uzgodniono z następującymi organami: Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

Teren objęty planem miejscowym nie stanowi terenu zamkniętego ani nie znajduje się w jego strefie ochronnej.

3.10. Potrzeby interesu publicznego

W §8 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

3.11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W granicach obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się budowę, przebudowę i remont sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi obiektów budowlanych niebędących budynkami i urządzeniami, obsługujących teren objęty planem miejscowym w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz niegenerującym nowego przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych i ustaleń planu miejscowego.

Obsługę telekomunikacyjną ustalono poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.12. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Przed przystąpieniem do procedury sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do Burmistrza Miasta Grajewo wpłynął wniosek o sporządzenie planu m.in. dla działek nr 1445/3, 1445/4 i 1446/2 przy ul. Kopernika w Grajewie w związku z planowaną przez inwestora realizacją obiektu handlowo – usługowego.

Burmistrz na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniał jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Burmistrz obwieścił o podjęciu Uchwały Nr LXX/512/24 Rady Miasta Grajewo z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na działkach nr 1445/3, 1445/4 i 1446/2 przy ul. Kopernika w Grajewie. Poinformował o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, miejscu ich składania,

informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski od mieszkańców.

Następnie Burmistrz ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego. Ogłoszenie w dniu 19 lutego 2025 r.:

- 1) opublikowano w prasie (Gazeta wyborcza),
- 2) wywieszono na tablicy ogłoszeń w urzędzie miasta jak i przed urzędem,
- 3) udostępniono na stronie internetowej gminy www.grajewo.pl oraz na lokalnych stronach internetowych: www.e-grajewo.pl, www.grajewo24.pl.

Konsultacje społeczne odbyły się w dniach od 19 lutego 2025 r. do 20 marca 2025 r. i przeprowadzono je w formie:

- 1) zbierania uwag do projektu planu miejscowego;
- 2) ankiety, która dostępna była na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Grajewo;
- 3) spotkanie otwarte, które odbyło się dnia 10 marca 2025 r. o godz. 16¹⁵ w siedzibie Urzędu Miasta Grajewo ul. Strażacka 6A, 19-200 Grajewo, w sali konferencyjnej (pokój nr 29) oraz za pomocą środków porozumiewania się na odległość – poprzez platformę komunikacji internetowej Microsoft Teams.

Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządzono protokół. Wyniki ankiety przeprowadzonej w czasie konsultacji wskazują na to, że społeczeństwo jest zdecydowane brać czynny udział w procedurze opracowywania planu miejscowego, oraz w większości (ponad 65%) uważa wprowadzenie zabudowy usługowej za zasadne. Żaden zainteresowany mieszkaniec nie brał udziału w spotkaniu otwartym.

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

Projekt planu miejscowego w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Wskazano, że w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej.

3.14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Plan miejscowy nie dotyczy zakładów o ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

3.15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Plan miejscowy nie dotyczy rolniczej przestrzeni produkcyjnej ani produkcji rolniczej.

4. USTALAJĄC PRZEZNACZENIE TERENU LUB OKREŚLAJĄC POTENCJALNY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA I KORZYSTANIA Z TERENU, ORGAN WAŻY 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

Burmistrz po ogłoszeniu, że przystąpiono do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego nie otrzymał wniosków od osób prywatnych. Do udostępnionego w ramach konsultacji społecznych projektu nie wpłynęły uwagi.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, w której dokonano m. in. analizy społecznej i środowiskowej.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach opracowania prognozy oddziaływania na środowisko do projektu planu miejscowego.

5. W PRZYPADKU SYTUOWANIA NOWEJ ZABUDOWY, UWZGLĘDNIENIE WYMAGAŃ ŁADU PRZESTRZENNEGO, EFEKTYWNEGO GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIĄ ORAZ WALORÓW EKONOMICZNYCH PRZESTRZENI NASTĘPUJE POPRZECZ:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest umożliwienie realizacji obiektu handlowo-usługowego, a także określenie parametrów i wskaźników zabudowy dla nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową. W związku z powyższym plan miejscowy nie przeznaczają terenu pod nową zabudowę mieszkaniową.

Granicami opracowania objęto działki nr ewid. 1445/3, 1445/4 i 1446/2 przy ul. Kopernika w Grajewie, oddalone ok. 0,5 km od centrum Grajewa. Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 1,8 ha i jest niezabudowany. Obszar opracowania przylega do drogi wojewódzkiej nr 665.

W sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym funkcjonuje przystanek autobusowy. Najbliższy przystanek autobusowy znajduje się w odległości ok. 200 m, a najbliższa stacja kolejowa zlokalizowana jest w Grajewie, oddalona o ok. 1 km.

Obszar objęty planem miejscowym ma dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz telekomunikacyjnej.

6. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 ROKU O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM, ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Rada Miasta Grajewo podjęła Uchwałę Nr LXVIII/497/24 z dnia 31 stycznia 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Grajewo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Miasta Grajewo. Załącznik do Uchwały stanowi opracowanie pt.: „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Grajewo za okres: lipiec 2018 r. – czerwiec 2023 r.”

Uchwała inicjująca prace nad przedmiotowym planem miejscowym (Uchwała Nr LXX/512/24 Rady Miasta Grajewo z dnia 27 marca 2024 r.) nie została uwzględniona w ww. analizie, ponieważ została podjęta po przyjęciu Uchwały Nr LXVIII/497/24 z dnia 31 stycznia 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Grajewo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Miasta Grajewo.

We wnioskach końcowych (rozdział 7) Analizy wskazano, że:

- „*należy kontynuować dotychczasową politykę planistyczną w zakresie systematycznego uchwalania planów miejscowych lub zmian planów miejscowych (...), z uwzględnieniem wniosków o sporządzenie nowych lub zmianę obowiązujących planów miejscowych uznanych za zasadne*”,
- „*należy dążyć do systematycznego wzrostu pokrycia przestrzeni miejskiej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego*”.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz ruch budowlany w Grajewie, realizacja zabudowy usługowej wpłynie pozytywnie na rozwój miasta, a przyjęcie planu miejscowego jest w pełni zasadne.

W §8 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. W §13 uwzględniono miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową.

7. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie planu miejscowego skutkować może: wpływami z tytułu naliczenia opłaty planistycznej, dochodów z tytułu podatku od nieruchomości, budynków, gruntów i budowli. Podsumowując, uchwalenie planu miejscowego wpłynie korzystnie na budżet miasta Grajewo.

BURMISTRZ MIASTA

Maciej Paweł Bednarko