



Grajewo, 20 maja 2025 r.

**INFORMACJA DOTYCZĄCA REALIZACJI PLANÓW MIEJSCOWYCH
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GRAJEWO.
STAN BIEŻĄCY I ZAMIERZENIA.
kwiecień 2024 r. – maj 2025 r.**



RPW/5675/2025 P
Data: 2025-05-21

System planowania przestrzennego w Polsce odbywa się zgodnie z zapisami Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Planowanie przestrzenne to całokształt działań zmierzających do zapewnienia prawidłowego rozwoju poszczególnych obszarów kraju i jest działaniem ciągłym, wspomagającym proces podejmowania decyzji dotyczących przyszłości. Efektem procesu planowania przestrzennego są określone dokumenty (plany), które na różnym poziomie funkcjonowania władz publicznych pełnią różnorodne funkcje. Narzędziami planowania lokalnego są: plan ogólny, a do czasu jego uchwalenia, jednak nie dłużej niż do 31 czerwca 2026 r., studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (zwane dalej „studium”), plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego (zwane dalej „planami miejscowymi”), decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostało uchwalone Uchwałą Rady Miejskiej w Grajewie nr 75/XV/99 z dnia 29 grudnia 1999 roku wraz ze zmianami uchwalonymi uchwałą Nr XXI/119/08 Rady Miasta Grajewo z dnia 11 kwietnia 2008 roku i uchwałą Nr XXI/140/12 z dnia 25 kwietnia 2012 roku.

Jest ono podstawowym dokumentem planistycznym służącym określeniu polityki przestrzennej miasta. Zawiera również ustalenia wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium jest także dokumentem zawierającym syntetyczny zestaw podstawowych informacji na temat stanu środowiska przyrodniczego, kulturowego, stanu zagospodarowania przestrzennego miasta, a także funkcjonowania jego systemów komunikacyjnych i uzbrojenia technicznego.

Na terenie Miasta Grajewo obowiązują 22 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub zmian planów miejscowych o łącznej powierzchni ok. 188,7 ha co stanowi stopień pokrycia obszaru w granicach administracyjnych miasta na poziomie ok. 9,96 %, w tym w odniesieniu do zurbanizowanej części miasta na poziomie ok. 20%. Zgodnie z opracowaną oceną aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Grajewo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Grajewo sporządzoną w 2023 r. i obejmującą okres od lipca 2018 r. do czerwca 2023 r., przyjętą przez Radę Miasta Grajewo w dniu 31 stycznia 2024 r. uchwałą nr LXVIII/497/24, obowiązujące na terenie miasta Grajewo miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w zdecydowanej większości są nadal aktualne i nie wymagają zmian. Należy kontynuować dotychczasową politykę planistyczną w zakresie systematycznego uchwalania planów miejscowych lub zmian planów miejscowych zgodnie z wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia w zdecydowanej większości wciąż są aktualne. W programie założono sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wielu obszarów. Plany te są sukcesywnie realizowane.

Dla terenów przyległych do ulicy Ekologicznej i Topolowej, oznaczonych w studium symbolem IIA – 2.2 (tereny wymienione w Wieloletnim Programie Sporządzania Planów Miejsowych) podjęta została uchwała intencyjna w sprawie planu miejscowego (Uchwała Nr LV/427/23 Rady Miasta Grajewo z dnia 29 marca 2023 r.) oraz przeprowadzono postępowanie ofertowe w sprawie zamówienia publicznego o wartości poniżej 130 tys. zł netto. W dniu 01.08.2024 r. została podpisana umowa na opracowanie projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Topolową i Ekologiczną oraz Kościołem pw. Matki Boskiej Nieustającej Pomocy w Grajewie. Zebrane zostały wnioski do projektu planu, urbanista przygotowuje projekt planu do uzgodnień i opinii.

Ponadto, dnia 18.03.2024 r. została zawarta umowa dotycząca sporządzenia projektu miejscowego planu 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. Głównym celem sporządzenia planu miejscowego było umożliwienie realizacji obiektu handlowo-usługowego wraz zachowaniem zasad ładu przestrzennego i odpowiedniego ukształtowania polityki przestrzennej gminy. 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).

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.

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.

Dnia 25 kwietnia 2025 r. Rada Miasta Grajewo przyjęła uchwałę nr XII/92/25 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położonego na działkach nr 1445/3, 1445/4 i 1446/2 przy ul. Kopernika w Grajewie. Uchwała weszła w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego, tj. 15 maja 2025 r.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zobowiązuje władze gminy do realizacji przyjętych zapisów. Wśród szeregu wydatków, jakie jest zobowiązana ponieść można wymienić m.in.: realizację infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy (sieć kanalizacyjna, sieć wodociągowa), realizację inwestycji drogowych, wykup terenów na cele publiczne związane z realizacją zadań własnych gminy oraz roszczenia właścicieli lub użytkowników wieczystych w przypadku obniżenia wartości nieruchomości na skutek ustaleń miejscowego planu. Właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2 i art. 37¹ ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Natomiast w razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego, w części lub w całości, odszkodowania, o którym mowa podlegają zwrotowi odpowiednio na rzecz gminy lub na rzecz aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości. Na dzień opracowania informacji do Urzędu Miasta Grajewo nie wpłynęły ww. żądania.

Zgodnie z brzmieniem art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, Burmistrz pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłatę tą ustala się w decyzji wydanej na podstawie art. 37 ust. 6 i 7 ww. ustawy. Na dzień opracowania informacji Burmistrz Miasta Grajewo nie ustalał ww. opłaty.

Roszczenia, o których mowa, można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

Od wielu lat Miasto sukcesywnie pozyskuje grunty przeznaczone w planach na cele publiczne. Wydatkowane są na ten cel środki pochodzące z budżetu miasta i tak przykładowo

w latach 2012 r. – 2023 r. była to kwota 1 942 798 zł. W 2024 r. na terenach objętych planami nie wydatkowano żadnych środków na wykup gruntów pod drogi gminne.

W kolejnych latach planuje się sukcesywnie pozyskiwać grunty na cele publiczne oraz na budowę infrastruktury technicznej, aby zintensyfikować procesy urbanistyczne na terenie miasta.

W okresie sprawozdawczym nie wpłynął żaden wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

Instrumentem prawnym ograniczającym dowolne inwestowanie na obszarze nie objętym planem miejscowym, jest obok przepisów szczególnych, decyzja ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji niepublicznych oraz decyzja ustalająca lokalizację inwestycji celu publicznego. Decyzje te mają charakter promesy ale też przesądzają o treści kolejnej decyzji – pozwolenia na budowę. Wygasają z chwila, gdy inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są sprzeczne z treścią decyzji.

W aktualnych uwarunkowaniach prawnych, z uwagi na wejście w życie przepisów ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz ustawy z dnia 04 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r., poz. 527) Rada Miasta Grajewo nie ma już możliwości prawnych podjęcia uchwały intencyjnej w sprawie zmiany studium, a jego ustalenia można w znacznym stopniu traktować jako materiał wyjściowy do prac nad planem ogólnym Miasta Grajewo. Zgodnie z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gminy mają czas do 31 czerwca 2026 r. na sporządzenie planu ogólnego, co jest dużym wyzwaniem ze względu na krótki termin i konieczność przygotowania dokumentów zgodnie z potrzebami mieszkańców.

Na etapie opracowywania planu ogólnego Miasta Grajewo, w tym podziału przestrzeni miejskiej na poszczególne strefy planistyczne oraz przypisywania dla każdej ze stref profilu funkcjonalnego należy zwrócić szczególną uwagę między innymi na proces rozprzestrzeniania się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obrzeżach Miasta Grajewo, w tym zwłaszcza w kontekście wyznaczanej w aktach planowania przestrzennego chłonności terenów mieszkaniowych oraz nowy kierunek wykorzystania części terenów rolniczych w południowo-zachodniej części miasta pod inwestycje z zakresu farm fotowoltaicznych.

Rada Miasta Grajewo dnia 29 sierpnia 2024 r. podjęła uchwałę nr IV/34/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta Grajewo. Od 04 lutego 2025 r. do 28 lutego 2025 r. zainteresowani mogli składać wnioski do planu ogólnego. Wnioski należało kierować do Burmistrza Miasta Grajewo w formie papierowej na adres: Urząd Miasta Grajewo, ul. Strażacka 6a, 19-200 Grajewo, lub elektronicznej na adres e-mail: sekretariat@um.grajewo.pl, lub przez elektroniczną skrzynkę podawczą ePUAP: /x875c7cgk1/SkrytkaESP lub przez eDoręczenia AE:PL-64907-38181-VFASE-16. Wpłynęło ok. 150 wniosków od osób prywatnych oraz ok 17 wniosków od innych instytucji.

Obecnie Miasto Grajewo analizuje zebrane wnioski oraz przygotowuje niezbędne materiały dla wykonawcy.

BURMISTRZ MIASTA

Maciej Paweł Bednarko