

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../21 Rady Miasta Grajewo z dnia 2021 r.
w sprawie uchwalenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
pomiędzy ulicami: Przemysławą, Wiórową i Robotniczą 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 z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w "Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Przemysławą, Wiórową i Robotniczą w Grajewie" (zwanym dalej: MPZP).

Obszar opracowania jest usytuowany w południowej części miasta, pomiędzy ulicami: Przemysławą, Wiórową i Robotniczą w Grajewie. Obejmuje teren o powierzchni około 36 ha. Jest częściowo zainwestowany (zabudowa produkcyjno-usługowa). Znajduje się na terenie Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. w Podstrefie Grajewo.

Dla terenu objętego opracowaniem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Realizacja zabudowy wiązała się z koniecznością uzyskania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren zlokalizowany jest na kierunku polityki przestrzennej oznaczonym symbolem PP tj. obszary przemysłowe. Teren usytuowany jest w strefie III Studium – przemysłowej. Studium ustala rozwój funkcji przemysłowo-składowej o ograniczonej uciążliwości.

Sporządzenie MPZP usprawni proces inwestycyjny. To na jego podstawie potencjalni Inwestorzy będą w stanie ocenić, czy planowane przez nich zamierzenie będzie zgodne z ustaleniami miejscowego planu. Nie będą zobowiązani jak dotąd, występować z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i oczekiwać na wydanie decyzji (być może negatywnej z uwagi np. na niespełnienie warunku dotyczącego nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy).

MPZP stanowi ważny dokument dla przyszłych inwestorów. Zawiera najważniejsze informacje dotyczące zabudowy, jaka może powstać na danym terenie, łącznie z określeniem jej gabarytów. W połączeniu z pełnym uzbrojeniem terenu w sieci infrastruktury technicznej, dostępem do urządzonych dróg publicznych, sąsiedztwem przyszłej trasy Via Baltica (odległość około 15 km) – analizowany teren zwiększy swoją atrakcyjność.

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

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wskazano w §6.

3.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wskazano w §6. W §7 ustalono ochrony krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

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

Projekt w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W §11 wskazano, teren objęty planem jest zlokalizowany częściowo na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 217 Pradolina rzeki Biebrza.

W granicach opracowania MPZP nie występują grunty rolne klas I-III oraz grunty leśne Ls, które są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161).

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

W §8 wskazano, iż na obszarze objętym planem nie są zlokalizowane obiekty objęte formą ochrony zabytków.

3.5. 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062)

Projekt MPZP został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje wykonujące zadania z zakresu ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, takie jak: Wojewódzki Państwowy Inspektor Sanitarny, Powiatowy Państwowy Inspektor Sanitarny, Straż Pożarna, Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska, geolog, właściwy organ wojskowy, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzki Sztab Wojskowy, Straż Graniczna).

§11 odnosi się do 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

W granicach planu nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody, tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie i opiece nad zabytkami.

§13 odnosi się do szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy. Obszar objęty planem jest zlokalizowany częściowo w zasięgu powierzchni ograniczającej zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego (ośrodka radiokomunikacyjnego OR Grajewo), w związku z tym wysokość obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych należy ograniczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

W §14 określono stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W §9 wskazano, że do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: KDZ, KDL, KDD. Nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

3.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

MPZP został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jej treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzana. W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu wskazano ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - mając na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych.

3.7. Prawo własności

Ustalenia MPZP oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów.

3.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt MPZP podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Projekt MPZP w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa uzgodniono z następującymi organami: Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Strażą Graniczną.

3.9. Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia MPZP zabezpieczają tereny pod drogi publiczne. W granicach opracowania znajdują się też tereny zabudowy przeznaczone pod zabudowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w ramach, której będą mogły być również usługi.

Do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: KDZ, KDL, KDD. Nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Ponadto MPZP ułatwi proces inwestycyjny na terenie Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. w Podstrefie Grajewo. Inwestycje i zakłady, jakie powstaną na terenie MPZP będą miały znaczenie dla Miasta pod względem ekonomicznym: nowe miejsca pracy, nowe punkty usługowe, podatki do budżetu gminy itd.

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

Projekt MPZP w §15 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

3.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej MPZP zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

W marcu 2020 r. Burmistrz ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia MPZP, w granicach określonych Uchwałą nr XIV/112/19 Rady Miasta Grajewo z dnia 27 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Przemysłową, Wiórową i Robotniczą w Grajewie".

Mieszkańcy zostali poinformowani o możliwości składania wniosków do MPZP, miejscu składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać.

W odpowiedzi wpłynęły dwa wnioski od właścicieli działek znajdujących się w granicach opracowania MPZP. W pierwszym piśmie wnioskowano o przystąpienie do opracowania MPZP dla działki nr 3216/3. W drugim piśmie mieszkańcy poinformowali o planowanym przeznaczeniu nr 3216/4 - działalność gospodarcza (budowa magazynu i budynków socjalnych). Obie działki znajdują się w granicach opracowania MPZP i będą miały ustalone przeznaczenie terenu: P - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zatem wnioski mieszkańców zostały uwzględnione.

Następnie, Burmistrz poprzez obwieszczenie/ogłoszenie poinformował o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu MPZP wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W obwieszczeniu/ogłoszeniu wskazał termin i miejsce wyłożenia, informację o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie MPZP miejscowymi rozwiązaniami, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu. Ogłoszenie ukazało się w lokalnej prasie, obwieszczenie natomiast na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu.

Projekt MPZP wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18.12.2021 r. do 10.01.2022 r.

W trakcie wyłożenia, w dniu 10.01.2022 r. o godz. 16:00 odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami projektu MPZP. *Na dyskusji publicznej zjawili się / nie zjawili się mieszkańcy.*

Termin na składanie uwag upłynął 24.01.2022 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. *Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu wniesiono / nie wniesiono uwag/uwagi/uwagę.*

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

Projekt MPZP w §15 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

3.13. 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

W odpowiedzi na zawiadomienie wpłynęły dwa wnioski od mieszkańców, które zostały uwzględnione. Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.11 przedmiotowego opracowania. *Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu wniesiono / nie wniesiono uwag/uwagi/uwagę.*

Ustalenia MPZP uwzględniają interes publiczny. Ochrona interesów osób prywatnych została omówiona w punkcie 3.7 przedmiotowego opracowania.

W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia MPZP dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina w związku z uchwaleniem MPZP – **analizy ekonomiczne** zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia MPZP.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach prognozy skutków środowiskowych uchwalenia MPZP.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia MPZP, Burmistrz wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia MPZP i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m. in. **analizy społecznej**. Wskazał, iż sporządzenie MPZP umożliwi rozwój zabudowy uwzględniającej wymogi kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska. Opracowanie miejscowego planu usprawni proces inwestowania na tych terenach oraz umożliwiło partycypację społeczeństwa w procedurze uchwalania planu. Mieszkańcy zostali poinformowani o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i mieli możliwość składania wniosków do planu – również za pomocą środków komunikacji elektronicznej. Po zakończeniu etapu dotyczącego wystąpienia o opinie i uzgodnienia do projektu planu przez właściwe instytucje, mieszkańcy zostali poinformowani o wyłożeniu planu do publicznego wglądu. Zapewniło to możliwość składania uwag do opracowanego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

3.14. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 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 (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.

Teren objęty MPZP położony jest w mieście Grajewo, w jego południowej części na obszarze rozwoju zabudowy produkcyjno-usługowej. Obejmuje obszar o powierzchni około 36 ha. Jest częściowo zainwestowany (zabudowa produkcyjno-usługowa). Znajduje się na terenie Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. w Podstrefie Grajewo.

W mieście nie funkcjonuje publiczny transport zbiorowy. Teren objęty MPZP otoczony jest drogami powiatowymi (ul. Przemysłowa, ul. Wiórowa, ul. Fabryczna) i miejskimi (ul. Inwestycyjna, ul. Robotnicza). W pasach drogowych dróg oznaczonych symbolami 2KDZ i KDL znajdują się drogi dla rowerów. Ponadto w celu zapewnienia komunikacji rowerowej w pozostałych pasach drogowych na terenie planu przewiduje się budowę ścieżek rowerowych, ścieżek pieszo-rowerowych, wydzielenie pasów ruchu dla rowerów bądź dopuszczenie ruchu na zasadach ogólnych.

Obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach obszaru Aglomeracji Grajewo wyznaczonej na podstawie przepisów odrębnych. Jest uzbrojony w następujące sieci infrastruktury technicznej:

- a) wodociągową – w ul. Przemysłowej, ul. Wiórowej, ul. Robotniczej, ul. Inwestycyjnej,
- b) kanalizacji sanitarnej – w ul. Robotniczej, ul. Inwestycyjnej,
- c) kanalizacji deszczowej – w ul. Przemysłowej, ul. Wiórowej, ul. Fabrycznej, ul. Robotniczej, ul. Inwestycyjnej,
- d) elektroenergetyczną – w ul. Przemysłowej, ul. Wiórowej, ul. Fabrycznej, ul. Robotniczej, ul. Inwestycyjnej,
- e) gazową – w ul. Robotniczej,
- f) telekomunikacyjną – w ul. Przemysłowej, ul. Wiórowej, ul. Fabrycznej, ul. Robotniczej.

4. 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Rada Miasta Grajewo podjęła Uchwałę Nr LVI/418/18 z dnia 27 września 2018 r. w sprawie oceny aktualności „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Grajewo” oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Grajewo.

Załącznikiem do Uchwały jest „Ocena aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Grajewo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Grajewo w okresie II połowa 2014 r. – I połowa 2018 r.”. „Ocenę...” sporządzono w sierpniu 2018 r.

Rozdział 5 „Oceny...” to Wieloletni program sporządzania planów miejscowych. Wskazano, iż: „W związku z rozwojem przemysłowej części miasta wraz z Podstrefą Grajewo wchodzącą w skład Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A. oraz wzmożonym ruchem inwestycyjnym na tym obszarze, sporządzenia planów miejscowych wymagają: 17) tereny położone w przemysłowej strefie miasta, oznaczone w studium symbolem III -1.1 (część), z częściową zmianą studium,”.

Teren opracowania MPZP znajduje się w granicach grajewskiej Podstrefy Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej i wg Studium położony jest w strefie przemysłowej III-1.1.

W zakresie sposobu uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

- w §9 wskazano, że do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: KDZ, KDL, KDD. Nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- w §14 określono stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Szczegółowy opis wydatków i wpływów, jakie otrzyma Miasto z tytułu uchwalenia MPZP jest podany w prognozie skutków finansowych.

6. Uzasadnienie dotyczące nie określenia elementów planu miejscowego, o których mowa w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W niniejszym MPZP nie wskazano następujących elementów wskazanych w art. 15 ust. 2 ustawy:

- a) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- b) obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości.

Ad. a)

Nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, stąd brak takich ustaleń w uchwale.

Ad. b)

W uchwale nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Nie zachodzą ku temu przesłanki. Struktura i wielkość działek są korzystne. Tereny posiadają dostęp do istniejących i projektowanych dróg.