

**UCHWAŁA NR .../.../21**  
**RADY MIASTA GRAJEWO**  
**z dnia ..... 2021 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Sportową, Piłsudskiego, Braci Świackich i Partyzantów w Grajewie"**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378) i Uchwały nr VII/61/19 Rady Miasta Grajewo z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Sportową, Piłsudskiego, Braci Świackich i Partyzantów w Grajewie" oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Grajewo, uchwała się, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1.**  
**PRZEPISY WSTĘPNE**

**§1**

Uchwała się zmianę "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Sportową, Piłsudskiego, Braci Świackich i Partyzantów w Grajewie" w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, zwaną dalej planem.

**§2**

1. Plan składa się z następujących elementów:
  - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
  - 2) rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
4. Dane przestrzenne w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
5. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 10 ha.

**ROZDZIAŁ 2.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§3**

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:
  - 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, poza którą nie można sytuować budynków; linię tę mogą przekraczać na nie więcej niż 1,50 m:
    - a) schody,
    - b) podjazdy dla osób niepełnosprawnych,

- c) wykusze, nadwieszania, balkony oraz zadaszenia nad wejściami;
  - 2) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, wzdłuż której obowiązuje usytuowanie lica jednej z elewacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego z możliwością jej cofnięcia na maksymalnie 1/5 jej długości; linię tę mogą przekraczać na nie więcej niż 1,50 m:
    - a) schody,
    - b) podjazdy dla osób niepełnosprawnych,
    - c) wykusze, nadwieszania, balkony oraz zadaszenia nad wejściami;
  - 3) **teren** – teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie – symbol cyfrowo-literowy lub literowy oraz przypisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;
  - 4) **usługi nieuciążliwe** – działalność służąca zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiąca inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie zakłócająca funkcjonowania terenów i obiektów sąsiednich;
  - 5) **zabudowa istniejąca** – obiekty budowlane istniejące lub takie, dla których w dniu wejścia w życie planu istnieje ostateczna i prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę;
  - 6) **elewacja frontowa** – elewacja budynku zlokalizowana od strony drogi, z której odbywa się główny wjazd na tę działkę;
  - 7) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

#### §4

1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu będące obowiązującymi:
  - 1) granica planu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) obowiązujące linie zabudowy;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) wymiar podany w metrach;
  - 6) przeznaczenie terenu.
2. Oznaczenie graficzne na rysunku planu będące obowiązującym na podstawie przepisów odrębnych: granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 217 Pradolina rzeki Biebrza.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu będące informacyjnymi:
  - 1) projektowane podziały geodezyjne;
  - 2) kierunki przebiegu głównych przewodów projektowanej sieci wodociągowej;
  - 3) kierunki przebiegu głównych przewodów projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 4) kierunki przebiegu głównych przewodów projektowanej sieci kanalizacji deszczowej.
4. Oznaczenie granicy planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako biegnące po tych liniach.

#### §5

##### **Ustala się następujące przeznaczenia:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem **MNU**;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;

- 4) teren obiektów kultu religijnego oraz związanych z usługami sakralnymi, oznaczony symbolem **UK**;
- 5) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;
- 6) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem **IT**;
- 7) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony symbolem **IT-E**.
- 8) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 9) teren drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **KDW**;
- 10) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem **CPJ**;
- 11) teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony symbolem **CPR**.

## **§6**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) plan adaptuje zabudowę istniejącą;
- 2) zabudowa istniejąca, wykraczająca poza linię zabudowy może podlegać przebudowie w swym obrysie oraz rozbudowie pod warunkiem, że rozbudowywana część nie przekroczy linii zabudowy;
- 3) zasady lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów szczegółowych planu oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami 3MNU i 4MNU dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej położonej na terenie o tym samym przeznaczeniu, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów szczegółowych planu oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 4) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

## **§7**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) na terenach, na których dopuszcza się realizację usług możliwa jest realizacja wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 2) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy lub prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

## **§8**

### **Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) ustala się jednakową kolorystykę elewacji budynków i ich pokryć dachowych w obrębie jednej działki budowlanej;
- 2) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie: paneli z tworzyw sztucznych (siding) i blachy;
- 3) ustala się kolorystykę elewacji budynków w pastelowych odcieniach bieli, beżu i szarości, z dopuszczeniem akcentów w kolorach ciemniejszych lub wynikających z zastosowanych materiałów takich jak: kamień, cegła, drewno, szkło;
- 4) ustala się kolorystykę pokryć dachowych w odcieniach ceglastej czerwieni, szarości i brązu;

- 5) pkt 3 i 4 nie dotyczą terenu oznaczonego symbolem UK;
- 6) zakazuje się realizacji budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych w formie blaszanych kontenerów.

### **§9**

**Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** na obszarze objętym planem nie są zlokalizowane obiekty objęte formami ochrony zabytków.

### **§10**

**Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: KDD, CPJ, CPR, US;
- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) nakazuje się dostosowanie budynków i 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,
  - b) na terenach oznaczonych symbolem KDD dopuszcza się lokalizację ciągów: pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych oraz przystanków komunikacji publicznej zbiorowej i zieleni towarzyszącej.

### **§11**

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu** zawarto w ustaleniach szczegółowych.

### **§12**

**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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:** teren objęty planem jest zlokalizowany częściowo na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP nr 217 Pradolina rzeki Biebrza, objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

### **§13**

**Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** w planie nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości.

### **§14**

**Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) powiązania z zewnętrznym układem drogowym za pomocą dróg oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD;
- 2) dostępność komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:
  - a) 1MN – z dróg oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDW,
  - b) 2MN – z drogi oznaczonej symbolem 1KDD oraz ciągu 2CPJ,
  - c) 3MN – z drogi oznaczonej symbolem 1KDD oraz ciągu 2CPJ,
  - d) 4MN – z dróg oznaczonych symbolami 1KDD i 1KDW,
  - e) 5MN – z dróg oznaczonych symbolami 1KDD i 1KDW oraz ciągu 1CPJ,
  - f) 6MN – z dróg oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD,
  - g) 1MNU – z drogi oznaczonej symbolem 2KDW oraz z drogi poza granicą planu (droga

- krajowa, ul. Piłsudskiego),
- h) 2MNU – z dróg oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDW,
  - i) 3MNU – z drogi poza granicą planu (droga krajowa, ul. Piłsudskiego),
  - j) 4MNU – z drogi oznaczonej symbolem 1KDD,
  - k) 1U – z drogi oznaczonej symbolem 2KDW,
  - l) 2U – z dróg oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDW oraz z drogi poza granicą planu (droga krajowa, ul. Piłsudskiego),
  - m) UK – z drogi oznaczonej symbolem 1KDD oraz z drogi poza granicą planu (droga krajowa, ul. Piłsudskiego),
  - n) US – z dróg oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD oraz z drogi poza granicą planu (droga krajowa, ul. Piłsudskiego),
  - o) IT – z drogi oznaczonej symbolem 1KDD oraz z drogi poza granicą planu (droga krajowa, ul. Piłsudskiego),
  - p) 1IT-E – z drogi oznaczonej symbolem 1KDD,
  - q) 2IT-E – z drogi oznaczonej symbolem 2KDD;
- 3) obiekty budowlane od strony dróg należy lokalizować w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady w zakresie stanowisk postojowych:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem MN: minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony symbolem MNU:
    - minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny - w przypadku budynków mieszkalnych,
    - minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny oraz minimum 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych - w przypadku budynków mieszkalno-usługowych,
  - c) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U:
    - minimum 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych,
    - minimum 3 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lokali handlowych,
  - d) teren obiektów kultu religijnego oraz związanych z usługami sakralnymi, oznaczony symbolem UK: minimum 50 stanowisk postojowych,
  - e) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US: minimum 30 stanowisk postojowych;
- 5) stanowiska postojowe należy realizować na terenie własnych działek budowlanych;
- 6) za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe;
- 7) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych w garażach podziemnych;
- 8) minimalna liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
  - 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
  - 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,
  - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

## §15

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) w granicach planu dopuszcza się budowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi budowli, urządzeń obsługujących tereny objęte planem w zakresie

- ustalonych w nim przeznaczeń terenów;
- 2) zasady lokalizacji sieci, budowli i urządzeń, o których mowa w pkt 1:
    - a) na terenach oznaczonych symbolami: KDD, KDW, CPR, CPJ, IT, IT-E, U, UK, US – w liniach rozgraniczających terenów,
    - b) na terenach oznaczonych symbolami: MN, MNU – dopuszcza się pomiędzy linią rozgraniczającą tereny a wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
  - 3) parametry techniczne projektowanych ciągów infrastruktury technicznej należy dostosować do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu z uwzględnieniem istniejących i przewidywanych potrzeb;
  - 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
    - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej poprzez przyłącza do sieci:
      - istniejącej w ul. Sportowej i ul. Partyzantów,
      - projektowanej w ul. Partyzantów,
    - b) w zakresie gospodarki ściekami ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych systemem sieci kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków, poprzez przyłącza do sieci:
      - istniejącej w ul. Sportowej i ul. Partyzantów,
      - projektowanej w ul. Partyzantów,
    - c) do czasu realizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej stosować rozwiązania indywidualne,
    - d) w zakresie wód opadowych ustala się: wody opadowe należy zagospodarować poprzez przyłącza do sieci kanalizacji deszczowej:
      - istniejącej w ul. Sportowej i ul. Partyzantów,
      - projektowanej w ul. Partyzantów,
    - e) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na działce budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego,
    - f) w zakresie zasilenia w energię elektryczną ustala się: zasilanie terenów zabudowy z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej i na warunkach gestora sieci,
    - g) zaopatrzenie w gaz przewiduje się poprzez sieć rozdzielczą realizowaną na obszarze planu przyłączoną do istniejącej magistralnej sieci gazowej średniego ciśnienia położonej poza granicami planu,
    - h) w zakresie telekomunikacji ustala się: zaopatrzenie w łączność z istniejącej i rozbudowywanej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach gestora sieci,
    - i) w zakresie ogrzewania ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej:
      - istniejącej w ul. Sportowej, ul. Partyzantów, na terenie US,
      - z rozbudowywanej sieci oraz ze źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami;
  - 5) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne.

## §16

**Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się stawkę wysokości:

- 1) teren oznaczony symbolem **MN** – 30%;
- 2) teren oznaczony symbolem **MNU** – 30%;

- 3) teren oznaczony symbolem **U** – 30%;
- 4) teren oznaczony symbolem **UK** – 30%;
- 5) teren oznaczony symbolem **US** – 1%;
- 6) teren oznaczony symbolem **IT** – 1%;
- 7) teren oznaczony symbolem **IT-E** – 30%;
- 8) teren oznaczony symbolem **KDD** – 1%;
- 9) teren oznaczony symbolem **KDW** – 30%;
- 10) teren oznaczony symbolem **CPJ** – 1%;
- 11) teren oznaczony symbolem **CPR** – 1%.

### **ROZDZIAŁ 3. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

#### **§17**

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN**:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) rodzaj zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca,
  - b) rodzaj zabudowy gospodarczej, garażowej, gospodarczo-garażowej:
    - dopuszcza się wolno stojące budynki garażowe lub garaże wbudowane w bryłę budynku,
    - dopuszcza się wolno stojące budynki gospodarcze,
  - c) dla terenów 1MN, 2MN i 3MN nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych na obowiązującej linii zabudowy, natomiast pozostałych budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych w głębi działki; dopuszcza się licowanie ściany budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo-garażowego ze ścianą budynku mieszkalnego jednorodzinne;
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - dla budynków mieszkalnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe – tereny 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN,
    - dla budynków mieszkalnych: trzy, w tym trzecia stanowiąca poddasze użytkowe – teren 6MN,
    - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,
  - e) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych: 12,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
  - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: 16,0 m,
  - h) geometria dachów:
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25°-45°,
    - główne połacie dachu symetryczne,
    - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub blachodachówką,
    - główna kalenica budynku: równoległe do linii zabudowy,
  - i) rzędna poziomu posadzki parteru budynków maksymalnie 60 cm nad poziomem terenu przy budynku;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) ustala się nieprzekraczalną i obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) intensywność zabudowy:
  - od 0,1 do 1,2 – tereny 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN,
  - od 0,1 do 1,6 – teren 6MN,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - 1100 m<sup>2</sup> – tereny 1MN, 2MN, 3MN,
  - 800 m<sup>2</sup> – tereny 4MN, 5MN, 6MN,
- f) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. e, na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego.

## §18

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU**:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych, bez określania proporcji między poszczególnymi funkcjami budynków;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) rodzaj zabudowy mieszkalnej, mieszkalno-usługowej:
    - wolno stojąca – tereny 1MNU, 2MNU,
    - wolno stojąca lub bliźniacza – tereny 3MNU, 4MNU,
  - b) rodzaj zabudowy gospodarczej, garażowej, gospodarczo-garażowej:
    - dopuszcza się wolno stojące budynki garażowe lub garaże wbudowane w bryłę budynku,
    - dopuszcza się wolno stojące budynki gospodarcze,
  - c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: trzy – tereny 1MNU, 2MNU,
    - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: trzy, w tym trzecia stanowiąca poddasze użytkowe – tereny 3MNU, 4MNU,
    - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 12,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
  - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego: 16,0 m,
  - g) geometria dachów:
    - dachy płaskie lub dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25° – tereny 1MNU, 2MNU,
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45° – tereny 3MNU, 4MNU,
    - główne połacie dachu symetryczne,
    - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub blachodachówką,
    - tiret czwarte nie dotyczy dachów płaskich,
  - h) główna kalenica budynku: równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - i) rzędna poziomu posadzki parteru budynków maksymalnie 60 cm nad poziomem terenu przy budynku;



- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) intensywność zabudowy:
    - od 0,1 do 2,0 – tereny 1MNU, 3MNU,
    - od 0,1 do 1,2 – tereny 2MNU, 4MNU,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - 50% powierzchni działki – tereny 1MNU, 3MNU,
    - 30% powierzchni działki – tereny 2MNU, 4MNU,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m<sup>2</sup>,
  - f) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. e, na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego.

## §19

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1U, 2U**:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej;
- 2) w ramach uzupełnienia przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
  - a) lokali mieszkalnych, wyłącznie powyżej kondygnacji parteru, na potrzeby właściciela obiektu lub jego pracowników, o łącznej powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 20% powierzchni użytkowej budynków usługowych,
  - b) obiektów towarzyszących, w tym m. in. wiat, urządzeń sportowych i rekreacyjnych, małej architektury itp.;
- 3) zakaz realizacji budynków gospodarczych;
- 4) dopuszcza się wyłącznie garaże wbudowane w bryłę budynków usługowych i usługowych z lokalami mieszkalnymi,
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 12,0 m dla budynków usługowych i usługowych z lokalami mieszkalnymi,
    - 6,0 m dla pozostałych obiektów budowlanych,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: trzy,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
  - d) geometria dachów:
    - dachy płaskie lub dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25°,
    - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub blachodachówką,
    - tiret drugie nie dotyczy dachów płaskich,
  - e) rzędna poziomu posadzki parteru budynków maksymalnie 60 cm nad poziomem terenu przy budynku;
- 6) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) intensywność zabudowy od 0,01 do 2,0,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych w wyniku realizacji planu, działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>,
  - f) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. e, na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu

zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

## §20

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **UK**:

- 1) przeznaczenie – teren obiektów kultu religijnego oraz związanych z usługami sakralnymi;
- 2) ustala się kontynuację użytkowania istniejącego budynku kościoła rzymskokatolickiego pw. Jana Pawła II Papieża w Grajewie;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów takich jak: budowle sakralne, budynki administracyjno-biurowe (biuro parafialne), plebanie, kaplice, budynki gospodarcze, itd.;
- 4) zasady kształtowania zabudowy – budynek kościoła:
  - a) najwyższy punkt dachu na wysokości nie większej niż 40 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
  - b) forma dachów dowolna;
- 5) zasady kształtowania zabudowy – pozostała zabudowa:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym trzecia stanowiąca poddasze użytkowe,
  - c) geometria dachów:
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowy w przedziale 30°-45°,
    - główne połacie dachu symetryczne;
- 6) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) intensywność zabudowy od 0,01 do 2,0,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych w wyniku realizacji planu, działek budowlanych: 1 ha.

## §21

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **US**:

- 1) przeznaczenie – teren sportu i rekreacji;
- 2) teren stadionu sportowego z obiektami towarzyszącymi;
- 3) teren służący organizacji imprez masowych, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m;
  - b) forma dachów dowolna;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,6,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej.

## §22

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **IT**:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz nasadzeń drzew;
- 3) dopuszcza się budowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi

- budowli i urządzeń;
- 4) ustala się zagospodarowanie terenu zielenią płytko ukorzonioną;
  - 5) zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m;
  - 6) zasady zagospodarowania terenu: minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80% powierzchni działki budowlanej.

### **§23**

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1IT-E, 2IT-E**:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) teren istniejącej stacji elektroenergetycznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m;
  - b) forma dachów dowolna;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,0,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 100% powierzchni działki.

### **§24**

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD**:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: zgodnie z obowiązującym podziałem geodezyjnym.

### **§25**

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolem **1KDW, 2KDW**:

- 1) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
  - a) 1KDW – 8 m wraz z lokalnymi poszerzeniami,
  - b) 2KDW – 8 m wraz z lokalnymi poszerzeniami i placem manewrowym do zawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m.

### **§26**

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1CPJ, 2CPJ**:

- 1) przeznaczenie – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających:
  - a) 1CPJ – 5 m,
  - b) 2CPJ – 4 m.

### **§27**

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami **1CPR, 2CPR**:

- 1) przeznaczenie – ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających:
  - a) 1CPR – 4 m,
  - b) 2CPR – 6 m.

## **ROZDZIAŁ 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§28**

Wejście w życie niniejszego planu powoduje utratę mocy obowiązującej następującej uchwały odnoszącej się do objętego nią terenu: Uchwała nr XL/236/06 Rady Miasta Grajewo z dnia 30 maja 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Sportową, Piłsudskiego, Braci Świackich i Partyzantów w Grajewie (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2006 r. Nr 182 poz. 1700).

### **§29**

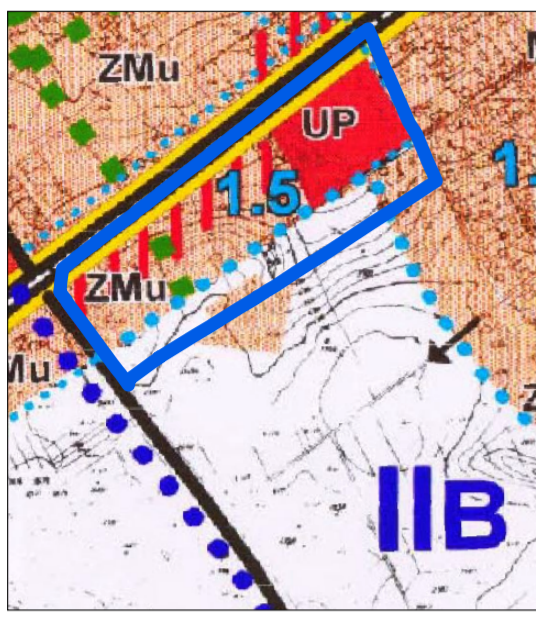
Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Grajewo.

### **§30**

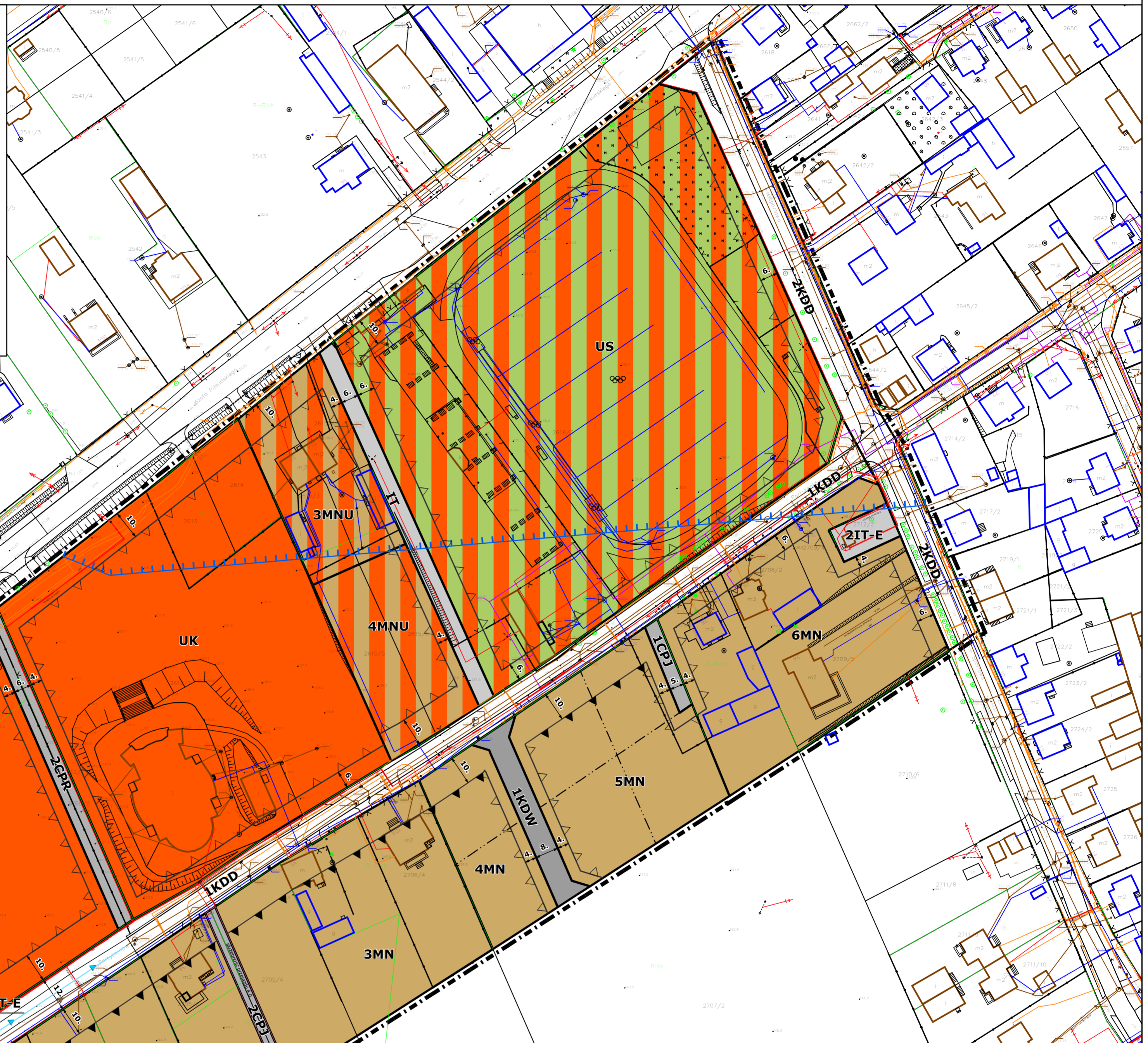
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

# Zmiana "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Sportową, Piłsudskiego, Braci Świackich i Partyzantów w Grajewie"

Wyrus ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego



- I. GRANICE**
- granice administracyjne miasta
  - granice stref o określonej polityce przestrzennej
  - strefa śródmiejska
  - strefa miejska
  - strefa przemysłowa
  - strefa ekologiczna
  - strefa obrwała
  - granice wydzielonych obszarów w poszczególnych strefach
  - granice wydzielonych zespołów
- OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**
- M — obszary zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności
  - MU — obszary zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności
  - MNU — tereny mieszkaniowo-usługowe
  - ZM — projektowane zespoły mieszkaniowe na uzbrojonym terenie
  - ZMu — projektowane zespoły mieszkaniowe wymagające uzbrojenia terenu
- OBSZARY USŁUG PUBLICZNYCH**
- obszary usług publicznych
- II. KOMUNIKACJA**
- projektowany przebieg drogi ekspresowej Łomża - Augustów (obejście Grajewa oraz odcinki trasy drogi nr 91)
  - adaptowane i projektowane przebiegi dróg krajowych z podłączeniami do węzłów obwojeja
  - odcinki nowoprojektowane
  - ulice główne i zbiorcze - elementy podstawowego układu komunikacyjnego
  - pomocnicze połączenia zaliczone do podstawowego układu komunikacyjnego miasta



## OZNACZENIA

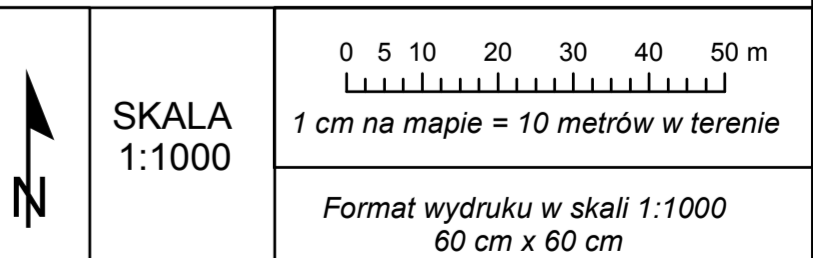
- Granica planu
  - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - ▲ Obowiązujące linie zabudowy
  - △ Nieprzekraczalne linie zabudowy
  - ← 8 → Wymiar podany w metrach
- Przeznaczenie terenu:**
- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - MNU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
  - U - teren zabudowy usługowej
  - UK - teren obiektów kultu religijnego oraz związanych z usługami sakralnymi
  - US - teren sportu i rekreacji
  - IT - teren infrastruktury technicznej
  - IT-E - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
  - KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej
  - KDW - teren drogi wewnętrznej
  - CPJ - teren ciągu pieszo-jezdnego
  - CPR - teren ciągu pieszo-rowerowego

## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 217 Pradolina rzeki Biebrza

## OZNACZENIA INFORMACYJNE

- Projektowane podziały geodezyjne
- Kierunki przebiegu głównych przewodów projektowanej sieci wodociągowej
- Kierunki przebiegu głównych przewodów projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej
- Kierunki przebiegu głównych przewodów projektowanej sieci kanalizacji deszczowej



**ZALĄCZNIK NR 1**  
**DO UCHWAŁY NR .....**  
**RADY MIASTA GRAJEWÓ**  
**z dnia .....**



Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr .../.../21  
Rady Miasta Grajewo  
z dnia ..... 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Miasta Grajewo rozstrzyga, co następuje:

1. W granicach opracowania zmiany "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Sportową, Piłsudskiego, Braci Świackich i Partyzantów w Grajewie" realizowane będą zadania własne gminy z zakresu:
  - a) budowy drogi miejskiej ul. Partyzantów, oznaczonej symbolem 1KDD (fragment drogi jest już urządzony),
  - b) ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych symbolem CPR,
  - c) ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych symbolem CPJ,
  - d) rozbudowy sieci wodociągowej w ul. Partyzantów,
  - e) rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Partyzantów,
  - f) rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej w ul. Partyzantów,
  - g) innych sieci i urządzeń infrastruktury, które należą do zadań własnych gminy.
2. W celu realizacji inwestycji wymienionych w ust. 1 Miasto Grajewo poniesie wydatki związane z wykupem gruntów lub wywłaszczeniem terenów za zajęcie pod realizację: ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszo-jezdnych, infrastruktury technicznej.
3. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) zadania własne gminy będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu Miasto Grajewo oraz źródeł zewnętrznych (np. pozyskanie funduszy unijnych oraz innych środków zewnętrznych).

Załącznik Nr 4  
do Uchwały Nr .../.../21  
Rady Miasta Grajewo  
z dnia ..... 2021 r.

**Dane przestrzenne  
w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r.  
o infrastrukturze informacji przestrzennej**

Rada Miasta Grajewo na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) przygotowała dane przestrzenne dla zmiany "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Sportową, Piłsudskiego, Braci Świackich i Partyzantów w Grajewie", które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.



## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../21 Rady Miasta Grajewo z dnia ..... 2021 r.  
w sprawie uchwalenia zmiany "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu  
położonego pomiędzy ulicami: Sportową, Piłsudskiego, Braci Świackich i Partyzantów 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;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

### 2. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w zmianie "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Sportową, Piłsudskiego, Braci Świackich i Partyzantów w Grajewie".

W granicach objętych zmianą obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podjęty Uchwałą nr XL/236/06 Rady Miasta Grajewo z dnia 30 maja 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Sportową, Piłsudskiego, Braci Świackich i Partyzantów w Grajewie (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2006 r. Nr 182 poz. 1700).

Procedura zmiany miejscowego planu została wszczęta w związku ze złożonymi wnioskami mieszkańców. Wprowadzenie zmian, zdaniem wnioskodawców, umożliwi odpowiednio intensywne i ekonomiczne zagospodarowanie działkami. W odpowiedzi na pisma, Burmistrz sporządził analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotował materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustalił niezbędny zakres prac planistycznych.

Następnie wystąpił z wnioskiem do Rady Miasta o podjęcie stosownej Uchwały. Obszar opracowania jest położony pomiędzy ulicami: Sportową, Piłsudskiego, Braci Świackich i Partyzantów w Grajewie i obejmuje teren o powierzchni około 10 hektarów. Obowiązujący miejscowy plan wszedł w życie w 2006 r. a obszar na chwilę obecną jest w większości niezainwestowany.

Powyższe potwierdza, iż obowiązujący plan nie spełnia swojego celu. Ponadto zmiana planu pozwoli na:

- realizację potrzeb społecznych w zakresie zasad podziału nieruchomości oraz zaspokojenie postulatów właścicieli nieruchomości,
- poprawę wizerunku miasta,
- wzrost dochodu miasta z tytułu podatków od nieruchomości,
- efektywniejsze wykorzystanie sieci infrastruktury technicznej,
- zbycie nieruchomości stanowiących własność osób prywatnych.

### **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 tj. dotyczące zasad kształtowania zabudowy wskazano w §6. Zamieszczono ustalenia dotyczące adaptacji istniejącej zabudowy oraz lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej. W §8 określono zasady kształtowania krajobrazu. Zamieszczono ustalenia dotyczące między innymi: kolorystyki elewacji budynków i pokryć dachowych. Zakazano realizacji budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych w formie blaszanych kontenerów.

#### **3.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wskazano w §6. W §8 określono zasady kształtowania krajobrazu. Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych zmianą planu zawarto w rozdziale 3 Uchwały Rady Miasta Grajewo w sprawie uchwalenia zmiany "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Sportową, Piłsudskiego, Braci Świackich i Partyzantów w Grajewie".

#### **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 §12 wskazano, teren objęty planem jest zlokalizowany częściowo na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP nr 217 Pradolina rzeki Biebrza.

W granicach opracowania zmiany miejscowego planu 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 (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161).

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

W §9 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 niepełnosprawnych**

Projekt zmiany miejscowego planu 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).

§12 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.

W §14 określono stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W §10 wskazano, że do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: KDD, CPJ, CPR, US. Nakazuje się dostosowanie budynków i 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**

Zmiana miejscowego planu została opracowana 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 zmiany planu 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 zmiany planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Projekt zmiany planu w zakresie obronności i

bezpieczeństwa Państwa uzgodniono z następującymi organami: Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Strażą Graniczną.

### **3.9. Potrzeby interesu publicznego**

Ustalenia zmiany planu zabezpieczają tereny pod drogi publiczne dojazdowe, drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-rowerowe, pieszo-jezdne (KDD, KDW, CPJ, CPR) oraz infrastrukturę techniczną (IT-E, IT).

W granicach opracowania znajdują się też tereny zabudowy usługowej oraz teren obiektów kultu religijnego oraz związanych z usługami sakralnymi.

Do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: KDD, CPJ, CPR, US. Nakazuje się dostosowanie budynków i 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.

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

Projekt zmiany planu 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 zmiany planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

We wrześniu 2019 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, w granicach określonych Uchwałą nr VII/61/19 Rady Miasta Grajewo z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Sportową, Piłsudskiego, Braci Świackich i Partyzantów w Grajewie". Mieszkańcy zostali poinformowani o możliwości składania wniosków do zmiany planu, miejscu składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać.

W odpowiedzi wpłynął jeden wniosek, który został uwzględniony. Wniosek wpłynął do Urzędu Miasta Grajewo w dniu 3.10.2019 r. i dotyczył wprowadzenia zmian w obowiązującym miejscowym planie zgodnie z dołączoną do wniosku koncepcją. Koncepcja przedstawiała propozycję podziału wnioskowanej działki na działki budowlane z drogą wewnętrzną.

Ponadto przeprowadzone zostały konsultacje społeczne (projekt w ramach Europejskiego Funduszu Społecznego „Konsultacje dokumentów planistycznych w podlaskich gminach – edycja II”). W dniu 5.10.2019 r. odbyły się warsztaty konsultacyjne. W dniach: 14.09.2019 r., 20.09.2019 r., 27.09.2019 r. miały miejsce dni otwarte wraz z punktem konsultacyjnym. Informacje o konsultacjach były publikowane na portalach internetowych, rozesłano też zaproszenia do właścicieli nieruchomości terenów objętych zmianą planu miejscowego. W ramach konsultacji społecznych do Urzędu Miasta Grajewo wpłynęło kilka wniosków:

- 1) wniosek dotyczący działek o nr ewidencyjnych: 2612/2, 2613, 2614, na których zlokalizowana jest Parafia pw. św. Jana Pawła II (data wpływu wniosku: 12.12.2019 r.). Wnioskodawca zawniósł o zmianę konkretnych ustaleń obowiązującego MPZP dla terenów oznaczonych symbolami: MNU-2, MNU-7, U-4;
- 2) wniosek dotyczący działek o nr ewidencyjnych: 2615/3, 2615/5 (data wpływu wniosku: 23.12.2019 r.). Wnioskodawca zwrócił się z prośbą o korektę linii zabudowy wyznaczonej w obowiązującym MPZP i dopuszczenie realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 3) dwa wnioski identycznej treści, dotyczące działek o nr ewidencyjnych: 2699/1, 2699/3 (data wpływu wniosków: 06.12.2019 r.). Wnioski dotyczyły terenów oznaczonych w obowiązującym MPZP symbolami: U-2, MNU-4, MN-2. Zawniósł m. in.: o zwiększenie powierzchni sprzedaży na terenie U-2 i dopuszczenie usług jak gastronomia, dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej na terenach MNU-4 i MN-2, rozważenia zaplanowania wjazdu z ulicy Piłsudskiego na działkę nr 2699/1.

Burmistrz uwzględnił większość wniosków złożonych w pismach mieszkańców.

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

Projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24.11.2020 r. do 15.12.2020 r.

W trakcie wyłożenia, w dniu 11.12.2020 r. o godz. 16:00 odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu. Dyskusja publiczna została przeprowadzona w formie zdalnej przy użyciu platformy internetowej ZOOM zapewniającej zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku, oraz zadawanie pytań i składanie uwag w formie zapisu tekstowego. W dyskusji wziął udział jeden mieszkaniec.

Termin na składanie uwag upłynął 31.12.2020 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej. Wpłynęły dwa pisma tej samej treści (jedno wpłynęło pocztą elektroniczną – mailem a drugie pocztą tradycyjną). Zawierały dwie uwagi, które zostały uwzględnione. Pierwsza uwaga dotyczyła zmiany szerokości terenu

oznaczonego symbolem 2CPJ w liniach rozgraniczających, z 5 m na 4 m, zgodnie z ustanowioną służebnością gruntową polegającą na prawie przejścia i przejazdu do działki nr ewid. 2705/5. Druga uwaga dotyczyła usunięcia wrysowanej nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce nr ewid. 2705/3 wyznaczonej od strony działki nr ewid. 2705/4.

W związku z uwzględnieniem uwag, projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27.01.2021 r. do 16.02.2021 r.

W trakcie wyłożenia, w dniu 04.02.2021 r. o godz. 16:00 odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu. Dyskusja publiczna została przeprowadzona w formie zdalnej przy użyciu platformy internetowej ZOOM zapewniającej zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku, oraz zadawanie pytań i składanie uwag w formie zapisu tekstowego. *W dyskusji wzięli / nie wzięli udział mieszkańcy.*

Termin na składanie uwag upłynął 02.03.2021 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 zmiany planu miejscowego 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 wpłynął jeden wniosek od mieszkańca, który został uwzględniony. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu wniesiono uwagi, które zostały uwzględnione przez Burmistrza. Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.11 przedmiotowego opracowania. *Do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu wniesiono / nie wniesiono uwag/uwagi/uwagę.*

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

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

Analizy środowiskowe wykonano w ramach prognozy skutków środowiskowych uchwalenia planu miejscowego.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

**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 (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.**

W granicach opracowania zmiany miejscowego planu nie projektuje się nowych terenów pod zabudowę. W poniższej tabeli nr 1 porównano przeznaczenie terenu w obowiązującym miejscowym planie oraz jego projektowanej zmianie:

Tabela nr 1.

<b>Przeznaczenie terenu w obowiązującym miejscowym planie</b>	<b>Przeznaczenie terenu w projektowanej zmianie miejscowego planu</b>
U-1 - teren zabudowy usług nieuciążliwych	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1U - teren zabudowy usługowej</li> <li>• 1MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami</li> </ul>
U-2 - teren zabudowy usług nieuciążliwych	2U - teren zabudowy usługowej
U-3 - teren zabudowy usług nieuciążliwych	2U - teren zabudowy usługowej
U-4 - teren usług kultu religijnego	UK - teren obiektów kultu religijnego oraz związanych z usługami sakralnymi
US - teren sportu i rekreacji	US - teren sportu i rekreacji
MN-1 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN-2 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN-3 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</li> <li>• 3MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</li> <li>• 2CPJ – teren ciągu pieszo-jezdnego</li> </ul>
MN-4 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</li> <li>• 5MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</li> <li>• 1KDW - teren drogi wewnętrznej</li> </ul>
MN-5 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</li> <li>• 6MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</li> <li>• 1CPJ – teren ciągu pieszo-jezdnego</li> </ul>
MNU-1 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami</li> <li>• 4MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami</li> </ul>
MNU-2 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	UK - teren obiektów kultu religijnego oraz związanych z usługami sakralnymi
MNU-3 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	3MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami



<b>Przeznaczenie terenu w obowiązującym miejscowym planie</b>	<b>Przeznaczenie terenu w projektowanej zmianie miejscowego planu</b>
MNU-4 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	2MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
E-1 - teren infrastruktury elektroenergetycznej	2IT-E - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
E-2 - teren infrastruktury elektroenergetycznej	1IT-E - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
IT-1 - teren sieci infrastruktury technicznej	IT - teren infrastruktury technicznej
IT-2 - teren sieci infrastruktury technicznej	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2U - teren zabudowy usługowej</li> <li>• 2MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami</li> </ul>
CP-1 - teren ciągu pieszo rowerowego	2CPR - teren ciągu pieszo-rowerowego
CP-2 - teren ciągu pieszo rowerowego	1CPR - teren ciągu pieszo-rowerowego
KDW - teren drogi wewnętrznej	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</li> <li>• 2KDW - teren drogi wewnętrznej</li> <li>• 1U - teren zabudowy usługowej</li> </ul>
KD - teren drogi publicznej klasy technicznej drogi dojazdowej	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej</li> <li>• 2KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej</li> </ul>
KS - teren zaplecza komunikacji samochodowej	2U - teren zabudowy usługowej

Tereny oznaczone symbolami: 1U, 2U, 2MNU, 4MNU, 1MN, 2MN (częściowo), 4MN, 5MN, na moment sporządzania miejscowego planu są niezabudowane.

Zmiany w zakresie przeznaczenia terenu – nowa zabudowa:

- W obowiązującym miejscowym planie wyznaczono teren oznaczony symbolem KS - teren zaplecza komunikacji samochodowej. W projektowanej zmianie przeznacza się go na cele zabudowy usługowej 2U.
- W obowiązującym miejscowym planie wyznaczono dwa tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolami IT (pasy terenu szerokości 7 metrów). W projektowanej zmianie planu podtrzymano przeznaczenie jednego z nich. Drugi zlikwidowano kosztem poszerzenia przyległych terenów usługowych i mieszkaniowych (2U, 2MNU).

Teren objęty zmianą miejscowego planu położony jest w mieście Grajewo, w jego zachodniej części na obszarze rozwoju zabudowy głównie mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. W mieście nie funkcjonuje publiczny transport zbiorowy. Obszar opracowania usytuowany jest przy drodze krajowej (ul. Piłsudskiego, wzdłuż północnej granicy opracowania) oraz drogach miejskich (ul. Braci Świackich, wzdłuż zachodniej granicy opracowania; ul. Sportowa w granicy terenu oznaczonego symbolem 2KDD; ul. Partyzantów

w granicy terenu oznaczonego symbolem 1KDD). W projekcie zabezpieczono tereny pod: drogi publiczne dojazdowe, drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-rowerowe, ciągi pieszo-jezdne. Na terenie objętym opracowaniem bądź w jego sąsiedztwie (przyległych pasach drogowych) usytuowane są następujące sieci uzbrojenia terenu: elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepłownicza, telekomunikacyjna. Ponadto w planach jest rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej – w ul. Partyzantów.

#### **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 (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) 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.

W „Ocenie...” na stronie 21 zamieszczono tabelę nr 7 będącą zestawieniem wniosków o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych. Wskazano, iż w 2016 r. i 2017 r. w stosunku do obowiązującego miejscowego planu złożone zostały dwa wnioski. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała pozytywnie pierwszy wniosek. W stosunku do wniosku drugiego podano, iż zmiana planu wymaga kompleksowej analizy występujących uwarunkowań.

W punkcie 5 opracowania zamieszczono wieloletni program sporządzania planów miejscowych, w których jest 16 pozycji. Nie ma tam informacji odnośnie przedmiotowego miejscowego planu, jednakże wskazano, że: „Wieloletni program sporządzania planów miejscowych może ulec zmianie w związku z rozwojem i zmieniającymi się potrzebami inwestycyjnymi miasta i jego mieszkańców”.

W §10 określono, że do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: KDD, CPJ, CPR, US. Nakazano dostosowanie budynków i 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 planie w §14 uwzględniono 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 zmiany planu miejscowego 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 niniejszej zmianie miejscowego planu nie wskazano następujących obowiązkowych elementów (art. 15 ust. 2 ustawy):

- a) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- b) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- c) parametrów zabudowy terenu IT,
- d) obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości.

Ad. a)

W granicach opracowania zmiany miejscowego planu nie zachodzą przesłanki do określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Projektowana funkcja jest zgodna z obowiązującym użytkowaniem terenu. Wyjątkiem jest teren oznaczony w obowiązującym miejscowym planie symbolem KS - teren zaplecza komunikacji samochodowej. W projektowanej zmianie przeznacza się go na cele zabudowy usługowej 2U.

Ad. b)

W granicach opracowania zmiany miejscowego planu nie zachodzą przesłanki do określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy. Przez teren objęty zmianą planu nie przebiegają sieci elektroenergetycznej wysokich napięć, gazociągi wysokiego ciśnienia czy też inne uwarunkowania, które wymuszałyby ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy. Jeśli chodzi o warunki środowiskowe - również są korzystne dla lokalizacji na tych terenach budownictwa.

Ad. c)

W uchwale w stosunku do terenu oznaczonego symbolem IT ustalono maksymalną wysokość zabudowy i minimalną powierzchnię biologicznie czynną. Nie określono pozostałych parametrów jak: maksymalna powierzchnia zabudowy, geometria dachów, intensywność zabudowy. Powyższe wynika z pozostałych ustaleń dla terenu: zakaz lokalizacji budynków, zakaz nasadzeń drzew, ustala się zagospodarowanie terenu zielenią płytko ukorzoną. Obszar oznaczony symbolem IT stanowi pas terenu o szerokości 6 metrów. W jego granicach możliwa jest realizacja jedynie infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, kanalizacji, elektroenergetyczna (w tym słupy energetyczne linii niskiego i średniego napięcia), gazowa, telekomunikacyjna).

Ad. d)

W uchwale nie wyznaczono 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 i ciągów.

Ponadto w granicach opracowania zmiany miejscowego planu nie występują:

- obiekty objęte formami ochrony zabytków;
- prawne formy ochrony przyrody;
- tereny górnicze;
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- obszary osuwania się mas ziemnych.

Dla obszaru objętego granicami planu nie sporządzono audytu krajobrazowego, a obowiązujący plan zagospodarowania województwa nie wyznaczył krajobrazów priorytetowych.

# **PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

**DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI:  
SPORTOWĄ, PIŁSUDSKIEGO, BRACI ŚWIACKICH I PARTYZANTÓW  
W GRAJEWIE**

**OPRACOWANIE:  
MGR INŻ. SYLWIA DŁUGOSZ**

**OLSZTYN, LUTY 2020 R.**

## SPIS TREŚCI

<b>1</b>	<b>PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA .....</b>	<b>4</b>
1.1	PRZEDMIOT OPRACOWANIA I PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE .....	4
1.2	METODA OPRACOWANIA .....	4
<b>2</b>	<b>INFORMACJE O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ JEGO POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI .....</b>	<b>5</b>
2.1	CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU .....	5
2.2	POWIĄZANIA Z INNYMI DOKUMENTAMI.....	6
<b>3</b>	<b>ROZPOZNANIE I CHARAKTERYSTYKA STANU ORAZ FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA (NA PODSTAWIE: OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNEGO PODSTAWOWE DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI SPORTOWĄ, PIŁSUDSKIEGO, BRACI ŚWIACKICH I PARTYZANTÓW W GRAJEWIE OPRACOWANIE: MGR MONIKA BUKAT, MGR MARIA KILIŃSKA, WARSZAWA 2004 R. – TEKST CYTOWANY Z PRZEDMIOTOWEGO OPRACOWANIA OZNACZONO KURSYWĄ).....</b>	<b>8</b>
3.1	POŁOŻENIE I CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OPRACOWANIA .....	8
3.2	POSZCZEGÓLNE ELEMENTY PRZYRODNICZE I ICH WZAJEMNE POWIĄZANIA .....	9
3.2.1	Budowa geologiczna i rzeźba terenu .....	9
3.2.2	Gleby.....	10
3.2.3	Stosunki wodne.....	11
3.2.4	Roślinność, Zwierzęta .....	12
3.2.5	Walory krajobrazowe .....	13
3.2.6	Warunki klimatyczne .....	13
3.3	STRUKTURA PRZYRODNICZA.....	13
3.4	POWIĄZANIA PRZYRODNICZE Z OTOCZENIEM .....	14
3.5	OCENA UWARUNKOWAŃ EKOFIZJOGRAFICZNYCH.....	14
3.6	OCHRONA PRAWNA ZASOBÓW PRZYRODNICZYCH .....	17
3.6.1	Formy ochrony przyrody .....	17
<b>4</b>	<b>JAKOŚĆ ŚRODOWISKA I JEGO ZAGROŻENIA.....</b>	<b>17</b>
4.1	JAKOŚĆ WÓD.....	17
4.2	POWIETRZE ATMOSFERYCZNE .....	18
<b>5</b>	<b>PRZEWIDYWANE SKUTKI DLA ŚRODOWISKA I JEGO KOMPONENTÓW WYNIKAJĄCE Z PROJEKTOWANEGO PRZEZNACZENIA TERENÓW .....</b>	<b>20</b>
5.1	USTALENIA PROGNOZY ODZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO DLA OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (NA PODSTAWIE: PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI SPORTOWĄ, PIŁSUDSKIEGO, BRACI ŚWIACKICH I PARTYZANTÓW W GRAJEWIE	

OPRACOWANIE: MGR MONIKA BUKAT, MGR MARIA KILIŃSKA, WARSZAWA 2006 R. – <i>TEKST CYTOWANY Z PRZEDMIOTOWEGO OPRACOWANIA OZNACZONO KURSYWĄ</i> ) .....	20
5.2 WPLYW NA ŚRODOWISKO WYNIKAJĄCY Z PROJEKTOWANEJ ZMIANY PLANU .....	22
5.3 BIORĄC POD UWAGĘ CELE I GEOGRAFICZNY ZASIĘG DOKUMENTU ORAZ CELE I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARU NATURA 2000 ORAZ INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU - ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE .....	27
5.4 POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU .....	27
<b>6 ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO, MOGĄCYCH BYĆ REZULTATEM PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU, W SZCZEGÓLNOŚCI NA CELE I PRZEDMIOTY OCHRONY OBSZARU NATURA 2000 ORAZ INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU</b>	<b>27</b>
<b>7 CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM, ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ SPOSOBY, W JAKICH TE CELE I INNE PROBLEMY ŚRODOWISKA ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE PODCZAS OPRACOWYWANIA DOKUMENTU .....</b>	<b>29</b>
<b>8 PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA.....</b>	<b>30</b>
<b>9 INFORMACJA O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO</b>	<b>31</b>
<b>10 STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM .....</b>	<b>31</b>
<b>11 SPIS RYSUNKÓW .....</b>	<b>33</b>
<b>12 OŚWIADCZENIE .....</b>	<b>33</b>

# 1 PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

---

## 1.1 PRZEDMIOT OPRACOWANIA I PODSTAWY FORMALNO - PRAWNE

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowiska została sporządzona dla projektu zmiany "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Sportową, Piłsudskiego, Braci Świackich i Partyzantów w Grajewie"

Przedmiotem niniejszego opracowania jest określenie i ocena skutków dla środowiska przyrodniczego i życia ludzi, które mogą wynikać z zaprojektowanego przeznaczenia terenu objętego projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz jego otoczenia. Celem prognozy jest również przedstawienie rozwiązań minimalizujących potencjalne negatywne skutki ustaleń na poszczególne elementy środowiska.

Zgodnie z *art. 3 ust. 14 i art. 46 ust. 1 Ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* – projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, którego elementem jest prognoza oddziaływania na środowisko.

## 1.2 METODA OPRACOWANIA

Obecnie nie funkcjonują powszechnie ujednolicone metody wykonywania strategicznych ocen oddziaływania na środowisko, dlatego też Prognozę sporządzono przy zastosowaniu metod opisowych, analiz jakościowych wykorzystujących dostępne wskaźniki stanu środowiska oraz identyfikacji skutków przewidywanych zmian w środowisku, na podstawie, których wyciągnięto określone wnioski.

### **Materiały źródłowe i literatura:**

- ✓ Uchwała nr VII/61/19 Rady Miasta Grajewo z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Sportową, Piłsudskiego, Braci Świackich i Partyzantów w Grajewie";
- ✓ Analiza zasadności przystąpienia do zmiany "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Sportową, Piłsudskiego, Braci Świackich i Partyzantów w Grajewie" Burmistrz Miasta Grajewo, Grajewo 2019 r.;
- ✓ Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Sportową, Piłsudskiego, Braci Świackich i Partyzantów w Grajewie Opracowanie: mgr Monika Bukat, mgr Maria Kilińska, Warszawa 2004 r.;
- ✓ Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Sportową, Piłsudskiego, Braci Świackich



i Partyzantów w Grajewie Opracowanie: mgr Monika Bukat, mgr Maria Kilińska, Warszawa 2006 r.;

- ✓ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo;
- ✓ Program ochrony środowiska miasta Grajewo na lata 2014-2017, Opracowanie: Adam Czeakański „BIO-SAN”;
- ✓ Raporty WIOŚ w Białymstoku,
- ✓ Roczna Ocena Jakości Powietrza w województwie podlaskim. Raport za rok 2017;
- ✓ Mapy topograficzne, ewidencyjne, glebowo-rolnicze, geologiczne;
- ✓ strony internetowe: [www.geoportal.gov.pl](http://www.geoportal.gov.pl), <http://geoportal.pgi.gov.pl>.

## **2 INFORMACJE O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ JEGO POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI**

---

### **2.1 CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU**

Teren objęty granicą opracowania projektu zmiany planu miejscowego przeznacza na cele:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem MNU;
- teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- teren obiektów kultu religijnego oraz związanych z usługami sakralnymi, oznaczony symbolem UK;
- teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem IT;
- teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony symbolem IT-E.
- teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KDD;
- teren drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW;
- teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem CPJ;
- teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony symbolem CPR.

Projekt planu zagospodarowania przestrzennego wprowadza uszczegółowione zapisy dotyczące wyznaczonych funkcji.

W granicach objętych zmianą obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – Uchwała nr XL/236/06 Rady Miasta Grajewo z dnia 30 maja 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Sportową, Piłsudskiego, Braci Świackich i Partyzantów w Grajewie (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2006 r. Nr 182 poz. 1700).

Procedura zmiany miejscowego planu została wszczęta w związku ze złożonymi wnioskami mieszkańców. Wprowadzenie zmian, zdaniem wnioskodawców, umożliwi odpowiednio intensywne i ekonomiczne zagospodarowanie działkami.

Obszar opracowania jest położony pomiędzy ulicami: Sportową, Piłsudskiego, Braci Świackich i Partyzantów w Grajewie i obejmuje teren o powierzchni około 10 hektarów. Obowiązujący miejscowy plan wszedł w życie w 2006 r. a obszar na chwilę obecną jest w większości niezainwestowany.

Powyższe potwierdza, iż obowiązujący plan nie spełnia swojego celu. Ponadto zmiana planu pozwoli na:

- realizację potrzeb społecznych w zakresie zasad podziału nieruchomości oraz zaspokojenie postulatów właścicieli nieruchomości,
- poprawę wizerunku miasta,
- wzrost dochodu miasta z tytułu podatków od nieruchomości,
- efektywniejsze wykorzystanie sieci infrastruktury technicznej,
- zbycie nieruchomości stanowiących własność osób prywatnych.

W granicach opracowania zmiany miejscowego planu nie projektuje się nowych terenów pod zabudowę.

Teren objęty zmianą miejscowego planu położony jest w mieście Grajewo, w jego zachodniej części na obszarze rozwoju zabudowy głównie mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Obszar opracowania usytuowany jest przy drodze krajowej (ul. Piłsudskiego, wzdłuż północnej granicy opracowania) oraz drogach miejskich (ul. Braci Świackich, wzdłuż zachodniej granicy opracowania; ul. Sportowa w granicy terenu oznaczonego symbolem 2KDD; ul. Partyzantów w granicy terenu oznaczonego symbolem 1KDD). W projekcie zabezpieczono tereny pod: drogi publiczne dojazdowe, drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-rowerowe, ciągi pieszo-jezdne. Na terenie objętym opracowaniem bądź w jego sąsiedztwie (przyległych pasach drogowych) usytuowane są następujące sieci uzbrojenia terenu: elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepłownicza, telekomunikacyjna. Ponadto w planach jest rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej – w ul. Partyzantów.

Analizę zmian przedstawiono Rozdziale 5.4 Prognozy.

## **2.2 POWIĄZANIA Z INNYMI DOKUMENTAMI**

Teren wskazany do sporządzenia zmiany planu, zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Grajewa” położony jest w strefie **miejskiej IIB**, w **zespole 1.5** o podstawowej funkcji mieszkaniowej i usługowej oraz część obszaru 2.3 stanowiącego potencjalne tereny rozwojowe miasta.

Zgodnie ze Studium w zakresie kierunków polityki przestrzennej (**strefa IIB**):

- wykształcenie prawidłowego wizerunku miasta od strony ul. Piłsudskiego,
- realizacja usług w pierzei ul. Piłsudskiego,

- realizacja zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi,
- obsługa terenu z ulic lokalnych i ul. Piłsudskiego poprzez włączenia uliczek dojazdowych; istniejącą obsługę bezpośrednio z ul. Piłsudskiego należy ograniczyć,
- zapewnienie miejsc postojowych wewnątrz zabudowy mieszkaniowej, a także na wydzielonych parkingach strzeżonych oraz zaprojektowanie ścieżek rowerowych wzdłuż wewnętrznych ciągów zieleni i projektowanych dróg.
- objęcie infrastrukturą techniczną obszaru 1.5;

**w zakresie polityki działań operacyjnych:**

- obowiązek opracowania planu miejscowego dla terenu ozn. symbolem IIB-1.5.

Studium wskazuje również możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w części obszaru oznaczonego symbolem 2.3 wskazując go jako dalszy kierunek rozwoju pod funkcję mieszkaniową z obszaru 1.5.

Po dokonaniu zmiany planu **zakładane zagospodarowanie terenu będzie zgodne z kierunkami polityki przestrzennej określonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Grajewa”** zatwierdzonego uchwałą nr 75/XV/99 Rady Miejskiej w Grajewie z dnia 29 grudnia 1999 r., zmienionego uchwałą nr XXI/119/08 Rady Miasta Grajewa z dnia 11 kwietnia 2008 r. oraz uchwałą nr XXI/140/12 Rady Miasta Grajewa z dnia 25 kwietnia 2012 r.

**Rysunek 1 Wyrys ze SUIKZP miasta Grajewa obejmujący analizowany obszar.**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie SUIKZP miasta Grajewa.

### 3 ROZPOZNANIE I CHARAKTERYSTYKA STANU ORAZ FUNKCJONOWANIA

**ŚRODOWISKA** (NA PODSTAWIE: OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNEGO PODSTAWOWE DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI SPORTOWĄ, PIŁSUDSKIEGO, BRACI ŚWIAKICH I PARTYZANTÓW W GRAJEWIE OPRACOWANIE: MGR MONIKA BUKAT, MGR MARIA KILIŃSKA, WARSZAWA 2004 R. – TEKST CYTOWANY Z PRZEDMIOTOWEGO OPRACOWANIA OZNACZONO KURSYWĄ)

---

#### 3.1 POŁOŻENIE I CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OPRACOWANIA

Miasto Grajewo położone jest w północnej części województwa podlaskiego, w powiecie grajewskim, nad rzeką Etk.

*Omawiany teren jest położony w południowo-zachodniej części miasta Grajewo. Jest ograniczony ulicami: Sportową od strony północno-wschodniej, Piłsudskiego - od strony północno-zachodniej, Braci Świeckich - od strony południowo-zachodniej. Przez południową część terenu przebiega ulica Partyzantów. Południowo-wschodnia granica terenu opracowania znajduje się na terenach otwartych, na południe od ul. Partyzantów.*

*Omawiany obszar to tereny podmiejskie z przeważającym udziałem terenów otwartych. W północnej części obszaru znajduje się stadion sportowy z trybunami. Zabudowa jednorodzinna jest zlokalizowana w zachodniej części terenu opracowania. Część budynków to zabudowa współczesna, często nie harmonizująca z tradycyjną zabudową regionalną. Niektóre budynki stare są zniszczone lub odnowione przy użyciu materiałów niskiej jakości. Przy domach znajdują się ogrody z zielenią urządzoną i drzewami owocowymi.*

*Na omawianym terenie znajdują się także inne obiekty: stacja paliw przy ul. Piłsudskiego (obecnie nie funkcjonuje) oraz stacja transformatorowa przy ul. Sportowej.*

*We wschodniej i środkowej części opracowania znajdują się tereny otwarte. Są one w większości użytkowane rolniczo. W obrębie użytków rolnych występują nieliczne zadrzewienia i zakrzaczenia. Wzdłuż ulic miejscami znajdują się szpalery drzew. Krajobraz nie jest zbyt urozmaicony, ale malownicze wzniesienie terenu w części południowo-zachodniej powoduje, że obszar ma dość wysokie walory krajobrazowe.*

Poniżej na Rysunku 2 przedstawiono szczegółową lokalizację analizowanego terenu na podkładzie ortofotomapy, na której uwidocznienie jest aktualne użytkowanie terenu.

**Rysunek 2 Szczegółowa lokalizacja analizowanego obszaru na podkładzie ortofotomapy.**



Źródło: Opracowanie własne.

## **3.2 POSZCZEGÓLNE ELEMENTY PRZYRODNICZE I ICH WZAJEMNE POWIĄZANIA**

### **3.2.1 BUDOWA GEOLOGICZNA I RZEŻBA TERENU**

*Grajewo położone jest na platformie wschodnioeuropejskiej zbudowanej ze skał metamorficznych i głębinowych - głównie z granitoidów, gnejsów, migmatyków i amfibolitów. Na powierzchni prekambryjskiego podłoża zalegają skały paleozoiku, mezozoiku i kenozoiku.*

*W rejonie omawianego terenu pod utworami czwartorzędowymi znajdują się piaski kwarcowo-glaukonitowe miejscami mułkowate lub węgliste piaskowce o lepszemu żelazistym, ility i mułki pochodzące z trzeciorzędu, z oligocenu. Na południowy zachód od Grajewa występują mioceńskie piaski z wkładkami węgla brunatnych, żwiru i żwiru kwarcowego, węgle brunatne oraz mułki. Strop warstw trzeciorzędowych występuje na głębokości ok. 0 m n.p.m.. Wartości maleją w kierunku północno-wschodnim, a rosną w kierunku południowym.*

*Na omawianym obszarze występują utwory akumulacji lodowcowej – neoplejstocieńskie utwory zlodowacenia północno- i środkowopolskiego. Są to gliny zwałowe pochodzące ze stadiału głównego zlodowacenia północnopolskiego, fazy poznańsko-dobrzyckiej oraz piaski,*

piaski ze żwirami i żwiry wodnolodowcowe fazy leszczyńskiej. W kierunku wschodnim występują piaski, piaski ze żwirami i żwiry wodnolodowcowe pochodzące ze zlodowacenia środkowopolskiego ze stadiału północnomazowieckiego.

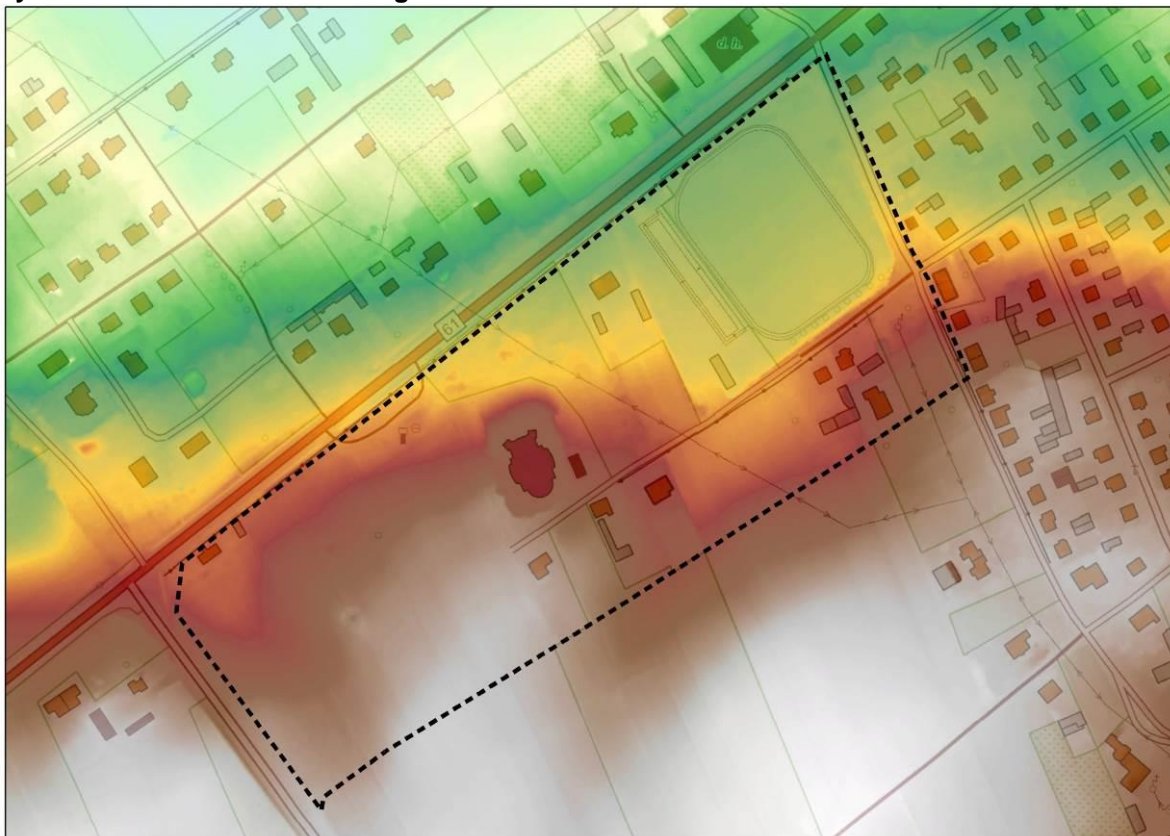
Teren opracowania oraz jego otoczenie leży na obszarze równinnej staroglacjalnej wysoczyzny polodowcowej.

Obszar opracowania ma urozmaiconą rzeźbę terenu i położony jest na wysokości od 135 m n.p.m. w części północno-wschodniej do 146 m n.p.m. w części południowo-zachodniej.

Nasypy antropogeniczne występują wzdłuż dróg, przede wszystkim wzdłuż ul. Piłsudskiego oraz miejscami pod zabudową. Teren pod stadionem został zniwelowany.

Schemat ukształtowania analizowanego terenu przedstawiono na poniższym Rysunku 3. Gdzie kolorem białym, czerwonym oznaczono są tereny najwyżej położone.

**Rysunek 3 Rzeźba analizowanego terenu.**



Źródło: opracowanie własne na podstawie [www.geoportal.gov.pl](http://www.geoportal.gov.pl)

### **3.2.2 GLEBY**

W rejonie Grajewa dominują gleby płowe i brunatne wylugowane wytworzone z glin, piasków lodowcowych i wodnolodowcowych. Wartość użytkowa gleb jest zróżnicowana, zależna głównie od składu mechanicznego warstwy orno-próchnicznej.

Na omawianym obszarze występują gleby brunatne wylugowane i kwaśne. Są one wytworzone z piasków gliniastych położonych na płytko zalegających piaskach słabogliniastych położonych z kolei na średnio głęboko zalegających glinach. Gleby te

*należą do 5 kompleksu przydatności rolniczej (kompleks żytnej dobry). Jest to IVb klasa bonitacyjna gleb.*

*Na krańcu południowo-zachodnim gleby te są wytworzone na piaskach słabogliniastych i zaliczone są do 6 kompleksu przydatności rolniczej (kompleks żytnej słaby). Jest to V klasa bonitacyjna.*

*W rejonie zabudowy gleby są lokalnie zdegradowane.*

### **3.2.3 STOSUNKI WODNE**

*Omawiany obszar leży w dorzeczu Wisły, w zlewni rzeki Ełk, która poprzez Kanał Rudnicki wpada do Biebrzy, która z kolei jest dopływem Narwi.*

*Na omawianym terenie nie występują wody powierzchniowe.*

*Omawiany teren leży w Regionie Podlaskim (VIII) i w Podregionie Północnopodlaskim (VIII1). W kierunku wschodnim w obrębie tego samego regionu wytypowano Rejon Osowca (Kotlina Biebrzańska) (VIII1 A).*

*Płytkie wody gruntowe występują na głębokości 5 - 20 m. Główny poziom wodonośny znajduje się w utworach czwartorzędu, w dwóch lub trzech seriach piasków i żwirów. Głębokość występowania pierwszego użytkowego poziomu wodonośnego to poniżej 20 m, a w kierunku zachodnim od 20 do 120 m. Poziom ten nie jest wcale lub jest częściowo izolowany od powierzchni. Jedynie w kierunku zachodnim izolacja jest pełna. Miąższość utworów wodonośnych czwartorzędowych wynosi 15-14 m i rośnie na wschód. Utwory powierzchniowe są bardzo słabo przepuszczalne i nieprzepuszczalne. Wydajność przeciętnego otworu studziennego wynosi od 30 do 70 m<sup>3</sup>/h. Wody są dobre i nie wymagają uzdatniania.*

Obszar miasta Grajewo podzielony został według wytycznych Ramowej Dyrektywy Wodnej na jednolite części wód powierzchniowych i podziemnych, będące podstawą gospodarowania wodami. Jednolite części wód powierzchniowych (JCWP) i podziemnych (JCWPd) są podstawą do opracowania przez Regionalne Zarządy Gospodarki Wodnej planów gospodarowania wodami na obszarach dorzeczy (rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 marca 2013 r. w sprawie szczegółowego zakresu opracowywania planów gospodarowania wodami na obszarach dorzeczy – Dz. U. 2013, poz. 578, zmiana z dnia 14 listopada 2016 r. Dz.U. 2016, poz. 1973).

Analizowany obszar zlokalizowany jest w zasięgu zlewni Jednolitej Części Wód:

⇒ powierzchniowych (JCWP) rzecznych o nazwie:

- „Ełk od wypływu z jez. Ełckiego do ujścia” o kodzie RW2000192628999

### Wody podziemne

Pod względem jednolitych części wód podziemnych całe miasto Grajewo zostało zaliczone do JCWPd – PLGW200032.

Analizowany teren w części północno-wschodniej położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 217 Pradolina rzeki Biebrzy.

### **3.2.4 ROŚLINNOŚĆ, ZWIERZĘTA**

#### Potencjalna roślinność naturalna

*Na omawianym obszarze dominująca potencjalna roślinność naturalna to grądy subkontynentalne lipowo-dębowo-grabowe (Tilio-Carpinetum), odmiana subborealna ze świerkiem, seria uboga. Na północ od omawianego obszaru potencjalnie występują niżowe łągi olszowe i jesionowo-olszowe siedlisk wodogruntowych, okresowo lekko zabagnionych (Circaeo-Alnetum).*

#### Roślinność rzeczywista

*Roślinność omawianego obszaru ukształtowała się pod wpływem dotychczasowego użytkowania. W wyniku uprawy ziemi nastąpiła zmiana i zubożenie składu gatunkowego w stosunku do potencjalnej roślinności naturalnej.*

*Obecnie na środkowej części terenu dominują zbiorowiska chwastów łąkowych oraz zbiorowiska trawiaste łąk i pastwisk. W części zachodniej występują monokultury upraw polnych.*

*Na terenach ogrodów przydomowych występują rośliny ozdobne i użytkowe. Zieleń wysoka reprezentowana jest głównie przez drzewa owocowe. Przy drogach, w niektórych miejscach występują szpalery drzew: topole, jesiony wyniosłe i lipy drobnolistne wzdłuż ul. Sportowej i ul. Partyzantów. W środkowej części terenów użytkowanych rolniczo znajduje się grupa klonów jesionolistnych oraz zakrzaczenia, które buduje glóg. Glóg i bez czarny występują też w rejonie u. Partyzantów.*

*Zbiorowiska roślinności ruderalnej z wtórną sukcesją występują na nielicznych terenach odłogowanych, na przydrożach i innych terenach nieużytkowanych. Dominują tam bardzo ekspansywne gatunki chwastów łąkowych, polnych i ogrodowych.*

*Na omawianym terenie nie występują tereny leśne.*

#### Świat zwierzęcy

*Na omawianym obszarze występuje nieduża różnorodność siedlisk i zespołów roślinnych, co w połączeniu z presją miasta na zwierzęta, nie stwarza dogodnych warunków bytowania zwierząt.*

*Ze względu na wysoki stopień zurbanizowania terenów otaczających występują tu licznie synantropijne gatunki ptaków. Spotkać tu można także gatunki związane z terenami łąk. Wśród ssaków licznie występują drobne gryzonie.*



### **3.2.5 WALORY KRAJOBRAZOWE**

*Omawiany teren posiada dość wysokie walory krajobrazowe. Krajobraz omawianego obszaru nie jest bardzo zróżnicowany, ale ma urozmaiconą rzeźbę terenu. Charakteryzuje się wysokim udziałem terenów otwartych użytkowanych rolniczo z niedużą ilością zadrzewień i zakrzaczeń oraz wkraczającą od północy i od wschodu zabudową podmiejską. Jest to krajobraz podmiejski, w którym zachowały się cechy krajobrazu wiejskiego.*

*Zabudowania zlokalizowane są wzdłuż ulic, tylko częściowo w zwartych kompleksach. Część zabudowy jest współczesna, często nie harmonizująca z otoczeniem i nie nawiązująca do tradycyjnej zabudowy regionalnej. Domy mają niekiedy duże, proste kubatury i płaskie dachy, część zabudowy ma charakter tymczasowy i prowizoryczny. Niektóre stare domy są zaniedbane lub odnowione przy użyciu materiałów niskiej jakości. Przy zabudowaniach znajdują się przydomowe ogrody i zadrzewienia.*

### **3.2.6 WARUNKI KLIMATYCZNE**

*Średnia roczna temperatura dla rejonu Grajewa wynosi 6,5 do 7,0 °C, ze średnim miesięcznym maksimum w lipcu 17,5 do 18,0°C, i minimum w lutym -4,5°C do - 5,0°C. Pokrywa śnieżna występuje tu średnio przez 80-90 dni. Średnie roczne sumy opadów atmosferycznych wynoszą 550 - 600 mm. Okres wegetacyjny trwa 190 - 200 dni.*

*Przeważają wiatry z kierunków południowo-zachodniego oraz zachodniego. Dominują wiatry o prędkościach między 2 a 5 m/s. Najsilniejsze wiatry wieją zimą > 4 m/s.*

*Omawiany obszar jest dobrze przewietrzany i nie wykazuje tendencji do inwersji termicznych. Brak jest lokalnych, znaczących źródeł emisji.*

*Lokalne zróżnicowanie klimatu wynika między innymi z ukształtowania terenu i stopnia pokrycia szatą roślinną.*

### **3.3 STRUKTURA PRZYRODNICZA**

*Procesy przyrodnicze na całym omawianym obszarze zostały silnie zmodyfikowane najpierw przez rolnictwo, a następnie lokalnie przez zabudowę. Rolnictwo wprowadziło nowe gatunki roślin użytkowych, a wraz z nimi gatunki chwastów, które teraz tworzą zbiorowiska ruderalne. Urbanizacja powoduje jeszcze znaczniejsze zmiany w strukturze przyrodniczej obszaru, zmienia rzeźbę terenu, niszczy roślinność bezpośrednio oraz pośrednio przez osuszanie terenu i zmiany poziomu wód gruntowych.*

*Na omawianym obszarze zachowały się jednak rozległe tereny aktywne przyrodniczo, na których wszystkie procesy przyrodnicze związane z obiegiem materii i energii mogą nadal zachodzić. Najważniejszą rolę przyrodniczą odgrywają zadrzewienia. Mniejsze zasoby przyrodnicze posiadają pozostałe tereny niezabudowane, są one jednak ważnym elementem*

lokalnego i regionalnego systemu powiązań przyrodniczych. Wszystkie tereny niezabudowane są otwarte dla przemieszczających się zwierząt.

Przez omawiany obszar nie przebiegają wyraźnie ukształtowane lokalne korytarze ekologiczne. Istniejące zadrzewienia nie tworzą zwartych liniowych pasów, mają raczej formę grup.

Omawiany obszar jest w przeważającej części terenem otwartym, co sprzyja zachowaniu dodatkowych powiązań przyrodniczych pomiędzy elementami systemu przyrodniczego. Jednak środowisko przeważającej części obszaru jest mało atrakcyjne, bo jego struktura przyrodnicza jest silnie zubożona.

### **3.4 POWIĄZANIA PRZYRODNICZE Z OTOCZENIEM**

Omawiany teren posiada połączenia z otaczającymi terenami cennymi przyrodniczo zarówno w skali lokalnej, jak i regionalnej, głównie w kierunku południowo-zachodnim. Utrzymanie połączeń pomiędzy terenami przyrodniczymi jest miejscami utrudnione ze względu na sieć drogową. Największą barierą w otoczeniu omawianego terenu jest ul. Piłsudskiego i zabudowania zlokalizowane przy niej, a także inne ulice. Silną presję na omawiany teren wywiera też sąsiedztwo centrum miasta.

Przepływ materii i energii następuje z wierzchołka wzniesienia ku terenom położonym niżej (w kierunku ul. Piłsudskiego).

Przy sporządzaniu projektu planu konieczne jest uwzględnienie zachowania ciągłości terenów aktywnych przyrodniczo w mieście i poza nim.

### **3.5 OCENA UWARUNKOWAŃ EKOFIZJOGRAFICZNYCH**

#### **Przydatność do różnych form zagospodarowania**

Do zabudowy mieszkaniowej w pierwszej kolejności nadają się tereny otaczające istniejącą zabudowę wzdłuż ul. Partyzantów oraz przy ul. Piłsudskiego pomiędzy stacją paliw, a stadionem. Zabudowa powinna następować w formie uzupełnień. W drugiej kolejności, w przypadku bardzo silnej presji inwestycyjnej zabudowa może być dopuszczona na pozostałym terenie z wyjątkiem najbardziej stromej części stoku wzniesienia, gdzie jeśli mają być dopuszczone jakiegokolwiek formy zabudowy powinny one być związane z dużą ilością zieleni. Na całym terenie dopuszczalna powinna być tylko zabudowa ekstensywna, niska (dwie kondygnacje w tym jedna poddaszowa), o stonowanej kolorystyce i dwuspadzistych dachach. Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej przy wprowadzaniu nowej zabudowy to 50 - 60 %. Korzystne jest dopuszczenie nieuciążliwych usług, odpowiadających na podstawowe potrzeby mieszkańców.

Starą zabudowę należy rewaloryzować i przywrócić jest zarówno wysokie walory, jak

*i dobry stan techniczny. Należy także uporządkować teren stadionu i stacji paliw wraz z budynkiem.*

*Wraz z powstawaniem nowej zabudowy konieczna jest rozbudowa infrastruktury technicznej, przede wszystkim wodociągu i kanalizacji sanitarnej. Preferowana jest także przebudowa i modernizacja pieców w indywidualnych gospodarstwach w celu stosowania gazu, oleju opałowego niskosiarkowego lub alternatywnych źródeł energii, jako głównych nośników energii.*

*Należy utrzymać i wzmocnić istniejące szpalery drzew oraz ukształtować nowe (o funkcji izolacyjnej i krajobrazowej) wzdłuż granic działek o funkcji usługowej, mogących powodować uciążliwości. Zaleca się ograniczenie do minimum zabudowy na najbardziej stromej części stoku wzniesienia ze względu na potencjalnie niekorzystne warunki gruntowe.*

*Istniejące grunty orne i trwałe użytki zielone również powinny pozostać w dotychczasowym użytkowaniu w możliwie największej części.*

*W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego omawiany teren zaliczono do strefy IIB o zróżnicowanych wartościach przyrodniczych. Jest to obszar oznaczony symbolem 1.5. Jest to strefa o dużych możliwościach poprawy stanu środowiska przyrodniczego i warunków życia ludności poprzez wykorzystanie lokalnych układów przyrodniczych. W strefie tej zaleca się ograniczanie emisji niskich poprzez zmianę indywidualnych systemów ogrzewania i systematyczne przechodzenie na scentralizowane źródła ciepła oraz czyste nośniki energii w postaci gazu, oleju opałowego, energii elektrycznej itp. Zaleca się także ograniczenie uciążliwości hałasu ulicznego wzdłuż ul. Piłsudskiego poprzez wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej oraz zachowania odpowiedniej linii zabudowy. Tereny rolne określono jako potencjalne tereny rozwojowe dla budownictwa (zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi) i zaproponowano realizację usług w pierzei ul. Piłsudskiego. Przy zabudowie mieszkaniowej zaproponowano realizację centrów osiedlowych (zakupów codziennych) i wykorzystywanie parterów budynków mieszkalnych na cele usługowe. Przewiduje się także rozbudowę i tworzenie systemu zieleni ogólnomiejskiej. Wzdłuż wewnętrznych osiedlowych ciągów zieleni oraz wzdłuż projektowanych dróg należy projektować ciągi ścieżek rowerowych.*

Struktura ekofizjograficzna analizowanego terenu została zobrazowana na poniższym załączniku graficznym opracowania ekofizjograficznego.

Rysunek 4 Struktura ekofizjograficzna analizowanego terenu.

OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE PODSTAWOWE DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI SPORTOWĄ, PIŁSUDSKIEGO, BRACI ŚWIAICKICH I PARTYZANTÓW W GRAJEWIE



SKALA 1:1000



szkic orientacyjny skala 1:10000

- granica opracowania
- Tereny zurbanizowane**
- droga utwardzona
- droga gruntowa
- tereny usługowe
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- Zanieczyszczenia o charakterze punktowym**
- ▲ śmieci
- ▲ gruz
- Tereny o dominującej funkcji przyrodniczej**
- grunty orne
- grunty orne (z ozimina)
- użytki zielone (pastwiska)
- sady, przydomowe ogrody
- zieleń urządzone (trawniki)
- grunty odłogowane
- pryzdrożne zbiorowiska ruderalne
- ⊙ pojedyncze drzewa o wysokich walorach krajobrazowych
- ..... pasma zadrzewień
- ..... pasma zadrzewień do uzupełnienia
- ..... zakrzewienia
- ↔ kierunki przepływu materii i energii
- Preferowane kierunki rozwoju zabudowy**
- rozwój zabudowy w I-szej kolejności
- rozwój zabudowy w II-giej kolejności



MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA skala 1:1000  
(do celów projektowych)

m. GRAJEWÓ  
pow. grajewski  
wój. podlaskie  
masz. ewidenc. obr. w. 2008/024, 2008/041, 2008/042, 0508/024, 2008/044, 2008/045, 2008/047

KOD: 081-14304

WYKONANIE: ANKON s.c. ul. Piłsudskiego 10A, 05-500 Grajewo, tel. 22 737 55 04, fax 22 737 55 04

WYKONAWCA: ANKON s.c. ul. Piłsudskiego 10A, 05-500 Grajewo, tel. 22 737 55 04, fax 22 737 55 04

Mapa aktualna na dn. 2004-05-01

Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Sportową, Piłsudskiego, Braci Świąckich i Partyzantów w Grajewie

Skala 1:1000 - Zajemnik graficzny

Opracował zespół w składzie:  
mgr Monika Bukiel  
mgr Maria Kirska

Warszawa, grudzień 2004 r.

## 3.6 OCHRONA PRAWNA ZASOBÓW PRZYRODNICZYCH

### 3.6.1 FORMY OCHRONY PRZYRODY

W obrębie analizowanego terenu ani w jego sąsiedztwie nie występują formy ochrony przyrody.

## 4 JAKOŚĆ ŚRODOWISKA I JEGO ZAGROŻENIA

---

### 4.1 JAKOŚĆ WÓD

Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza (PGW) jest podstawowym dokumentem planistycznym gospodarki wodnej według Ramowej Dyrektywy Wodnej. Zgodnie z założeniami dyrektywy, plany gospodarowania miały być tworzone dla potrzeb osiągnięcia dobrego stanu wód i utrzymania lub poprawy tego stanu w dalszym okresie. PGW powinien stanowić podstawę podejmowania wszelkich decyzji mających wpływ na stan zasobów wodnych oraz zasady gospodarowania nimi w przyszłości. Utrzymanie dobrego stanu i potencjału ekologicznego wód powierzchniowych, podziemnych, obszarów chronionych wynika z wypełniania celów środowiskowych i zasad ochrony wód, obowiązek ten wynika z przepisów odrębnych (Ustawa Prawo wodne tj. Dz.U. z 2018 r., poz.2268 ze zm.). Obecnie obowiązuje Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz.U. 2016 poz. 1911).

Analizowany teren zlokalizowany jest w obszarze zlewni następujących jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) – cele środowiskowe określone według ww. PGW:

Jednolita Część Wód Powierzchniowych RZEKI		Cel środowiskowy		Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych
Nazwa JCWP	Kod JCWP	Stan/potencjał ekologiczny	Stan chemiczny	
Etł od wypływu z jez. Etłckiego do ujścia	RW2000192628999	dobry stanu ekologicznego	dobry stanu chemicznego	zagrożona

Jednolite części wód powierzchniowych w obrębie analizowanego terenu są zagrożone ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych (zagrożone nieosiągnięciem lub nieutrzymaniem, co najmniej dobrego stanu/potencjału ekologicznego i co najmniej dobrego stanu chemicznego wód powierzchniowych). Pogarszanie się jakości wód powierzchniowych następuje przede wszystkim w wyniku ich zanieczyszczenia ściekami bytowo-gospodarczymi, wynikającego z niedostatku sieci kanalizacyjnych, spływu zanieczyszczeń z terenów użytkowanych rolniczo.

Zgodnie z Ustawą prawo wodne celem środowiskowym dla jednolitych części wód powierzchniowych niewyznaczonych jako sztuczne lub silnie zmienione, jest ochrona, poprawa oraz przywracanie stanu jednolitych części wód powierzchniowych, tak aby osiągnąć dobry stan tych wód, a także zapobieganie pogorszeniu ich stanu. Celem środowiskowym dla sztucznych i silnie zmienionych jednolitych części wód powierzchniowych jest ochrona tych wód oraz poprawa ich potencjału ekologicznego i stanu chemicznego, tak aby osiągnąć dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny wód powierzchniowych, a także zapobieganie pogorszeniu ich potencjału ekologicznego oraz stanu chemicznego.

Celem środowiskowym dla jednolitych części wód podziemnych jest:

1. zapobieganie lub ograniczanie wprowadzania do nich zanieczyszczeń;
2. zapobieganie pogorszeniu oraz poprawa ich stanu;
3. ochrona i podejmowanie działań naprawczych, a także zapewnianie równowagi między poborem a zasilaniem tych wód, tak aby osiągnąć ich dobry stan.

Rejon miasta Grajewo objęty jest Państwowym Monitoringiem Jakości Wód Podziemnych. Celem monitoringu jest dostarczenie informacji o stanie chemicznym wód podziemnych, śledzenie jego zmian oraz sygnalizacja zagrożeń w skali kraju, na potrzeby zarządzania zasobami wód podziemnych i oceny skuteczności podejmowanych działań ochronnych (Program PMS). Monitoring wód podziemnych jest w Polsce prowadzony w sieciach: krajowej, regionalnych i lokalnych. Przedmiotem monitoringu są 172 jednostki jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) – cała gmina objęta jest JCWPd nr 32. Stan chemiczny oraz ilościowy wód podziemnych na terenie tej jednostki został oceniony jako dobry. Celem środowiskowym według Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły jest utrzymanie dobrego stanu chemicznego i ilościowego na terenie tej jednostki. Cel nie jest zagrożony.

## **4.2 POWIETRZE ATMOSFERYCZNE**

Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Białymstoku opracował ocenę roczną jakości powietrza w województwie podlaskim (2017r.). Ocenę przeprowadzono w odniesieniu do stref z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych ze względu na ochronę zdrowia ludzi oraz ze względu na ochronę roślin.

W województwie podlaskim klasyfikację wykonano w 2 strefach: aglomeracja białostocka i strefa podlaska, do której zalicza się miasto Grajewo.

Wynikiem oceny, zarówno pod kątem kryteriów dla ochrony zdrowia jak i kryteriów dla ochrony roślin, dla wszystkich substancji podlegających ocenie, jest zaliczenie strefy do jednej z poniższych klas:

- do klasy A – jeżeli stężenia zanieczyszczenia na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych, poziomów docelowych;
- do klasy B – jeżeli stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne, lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji;
- do klasy C – jeżeli stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne, poziomy docelowe powiększone o margines tolerancji, a w przypadku gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne, poziomy docelowe;

#### Wyniki klasyfikacji stref – cel: ochrona zdrowia

W wyniku oceny rocznej jakości powietrza, dla zanieczyszczeń mających określone poziomy dopuszczalne (benzen, dwutlenek siarki, dwutlenek azotu, ozon, tlenek węgla, pył PM10, pył PM2.5 oraz kadm, nikiel, ołów, arsen i benzo(a)piren w pyle zawieszonym PM10, w obrębie strefy podlaskiej w stwierdzono obszary przekroczenia standardów imisyjnych dla pyłu PM2,5 (w Łomży) oraz benzo(a)pirenu - według kryterium ochrony zdrowia strefa została zakwalifikowana do klasy C dla tych substancji.

Podstawową przyczyną przekroczeń pyłów jest zazwyczaj emisja powierzchniowa (emisja związana z ogrzewaniem mieszkań w sektorze komunalno-bytowym zwłaszcza w okresie zimowym – używanie słabej jakości materiałów grzewczych spalanych w zbyt niskiej temperaturze).

#### Wyniki klasyfikacji stref – cel: ochrona roślin

W wyniku oceny rocznej jakości powietrza, dla zanieczyszczeń mających określone poziomy dopuszczalne (dwutlenek siarki, tlenek azotu, ozon), według kryterium ochrony roślin strefa podlaska otrzymała klasę A dla wszystkich ww. zanieczyszczeń.

*W Programie ochrony środowiska dla miasta Grajewo wskazano: W powiecie grajewskim natężenie ruchu kołowego (poza drogą krajową nr 61) pod względem emisji spalin nie stwarza zagrożenia dla środowiska i zdrowia człowieka. Gorsza sytuacja występuje natomiast w pasie drogi krajowej nr 61. Natężenie ruchu pojazdów na tej drodze, liczone w 2010 roku w Grajewie, wynosi ok. 4 mln. pojazdów, w tym ponad milion to samochody ciężarowe. Stanowi to znaczne, chociaż trudne dookreślenia ilościowego, źródło emisji tlenków węgla, tlenków azotu, węglowodorów aromatycznych i alifatycznych, pyłu, dwutlenku siarki, związków ołowiu i sadzy.*

## 5 PRZEWIDYWANE SKUTKI DLA ŚRODOWISKA I JEGO KOMPONENTÓW WYNIKAJĄCE Z PROJEKTOWANEGO PRZEZNACZENIA TERENÓW

---

### 5.1 USTALENIA PROGNOZY ODZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO DLA

#### OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (NA

PODSTAWIE: PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI SPORTOWA, PIŁSUDSKIEGO, BRACI ŚWIAICKICH I PARTYZANTÓW W GRAJEWIE OPRACOWANIE: MGR MONIKA BUKAT, MGR MARIA KILIŃSKA, WARSZAWA 2006 R. – TEKST CYTOWANY Z PRZEDMIOTOWEGO OPRACOWANIA OZNACZONO KURSYWĄ)

#### Przewidywane skutki wpływu ustaleń planu na środowisko

Na obszarze obowiązywania projektu planu zostanie wprowadzona nowa zabudowa jednorodzinna (MN) i jednorodzinna z usługami (MNU), jako uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz na terenach dotychczas niezabudowanych, ale w bliskim sąsiedztwie zabudowy istniejącej. Spowoduje to zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej - niewielkie na obszarach, gdzie minimalne powierzchnia biologicznie czynna wynosi 50-60% (MNU-1, MNU-4, MN-3), a znaczne na obszarach, gdzie wynosi 20-40 % (pozostałe).

Nastąpi także częściowa, lokalna niwelacja terenów w celu umożliwienia wprowadzenia zabudowy, a także zniszczenie struktury wierzchniej warstwy pokrywy glebowej.

Szata roślinna będzie niszczone przede wszystkim bezpośrednio, przez usuwanie pokrywy roślinnej istniejącej i wprowadzanie kultywowanej w postaci zieleni przydomowej, towarzyszącej i izolacyjnej,

Na całym obszarze dotychczas niezabudowanym, a przeznaczonym wg projektu planu do zabudowy, zmieni się także krajobraz. Na terenie o charakterze podmiejsko-rolniczym powstanie zabudowa typowo podmiejska, osiedlowa. Na obszarach, gdzie już istnieją budynki nastąpi uporządkowanie krajobrazu, przez uzupełnienie zabudowy. Ze względu na ograniczenia dotyczące stylu architektonicznego zabudowy istnieje szansa na zachowanie ładu przestrzennego na obszarze przewidzianym pod zabudowę.

Ogrzewanie nowych budynków przez kotłownie, potencjalnie może przyczynić się nieznacznie do wzrostu tzw. "niskiej emisji" i wytwarzania SO<sub>2</sub>, CO<sub>2</sub>, CO, pyłów, produktów spalania złożonych związków organicznych (węglowodory policykliczne, chlorowcopochodne) - jeżeli będą używane do ogrzewania tradycyjne nośniki energii.

Nowa zabudowa usługowa (U i US) wprowadzi podobne zmiany, jak zabudowa mieszkaniowa. Dodatkowo, zabudowa usługowa może być źródłem uciążliwości dla okolicznych mieszkańców. Na terenach U-1 i U-2 dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych ze wskazaniem na realizację usług z zakresu handlu artykułami przemysłowymi, motoryzacyjnymi i gospodarstwa domowego oraz rzemiosła. W tym przypadku źródłem potencjalnych uciążliwości dla środowiska mogą być usługi



motoryzacyjne. Usługi realizowane na obszarze U-3 (z zakresu turystyki, hotelarstwa i gastronomii) oraz U-4 (z zakresu kultu religijnego) nie będą powodować dużej presji na środowisko. Głównym źródłem uciążliwości może być hałas pochodzący z samochodów dostawczych.

Projektowana zabudowa i użytkowanie terenu nie powinny powodować zagrożenia pojawieniem się nowych zagrożeń dla środowiska, w tym emisji zanieczyszczeń.

### **Wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska**

#### **Środowisko wodno-gruntowe**

Największy wpływ na środowisko wodno-gruntowe będzie miało wprowadzanie zabudowy, na obszary dotychczas niezainwestowane. Spowoduje to uszczelnienie podłoża przez wprowadzanie nowych powierzchni nieprzepuszczalnych. Oddziaływanie to może być miejscami duże, ponieważ na niektórych terenach projekt planu przewiduje minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20-30%.

Grunt zostanie częściowo zniwelowany, a powierzchniowa warstwa gleby zniszczona i zastąpiona gruntem antropogenicznym. Nastąpi prawdopodobnie alkalizacja środowiska glebowego spowodowana stosowaniem materiałów budowlanych.

#### **Wody powierzchniowe**

Realizacja projektu planu nie powinna negatywnie wpłynąć na stan wód powierzchniowych.

#### **Przyroda ożywiona**

Realizacja projektu planu spowoduje przekształcenie powierzchni biologicznie czynnych w powierzchnie nieprzepuszczalne. Ze względu na to, że na terenach przewidzianych do zabudowy brak jest zbiorowisk szczególnie cennych, nie będzie to miało bardzo dużego znaczenia.

Na obszarach nowo zurbanizowanych zanikać będą półnaturalne zbiorowiska towarzyszące terenom nieużytkowanym rolniczo i łąkom, a powstawać będzie roślinność kultywowana.

#### **Krajobraz**

W wyniku realizacji projektu planu nastąpi znaczące lokalne przekształcenie krajobrazu, ale nowe zabudowania nie zmienią charakteru krajobrazu tej części miasta. Mogą się przyczynić do jego uporządkowania przez uzupełnienie istniejącej zabudowy. Krajobraz rolniczo-siedliskowy zmieni się w typowy krajobraz podmiejski.

Ustalenie o zachowaniu terenów biologicznie czynnych przy drogach może przyczynić się do kształtowania szpalerów drzew, co poprawiłoby walory estetyczne miasta.

#### **Atmosfera**

W wyniku realizacji ustaleń projektu planu nastąpi nieznaczne zwiększenie liczby emitorów w postaci nowych systemów ogrzewania.

### **Klimat akustyczny**

*W wyniku realizacji projektu planu nie powinno nastąpić znaczące zwiększenie poziomu hałasu. Większe znaczenie mają źródła już istniejące: ul. Piłsudskiego.*

*Na nieznaczące podniesienie poziomu hałasu może mieć wpływ obsługa dostawcza nowych terenów usługowych.*

### **Podsumowanie prognozy**

*Podsumowując, realizacja projektu planu nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko na tle zmian w środowisku i uciążliwości związanych z istniejącym użytkowaniem terenu.*

### **Ocena ustaleń projektu planu w aspekcie ochrony środowiska**

#### **Pozytywnie ocenione ustalenia projektu planu**

*Projekt planu wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska.*

*Z punktu widzenia funkcjonowania środowiska i jego najcenniejszych elementów na omawianym obszarze, najistotniejsze są ustalenia dotyczące obszarów o funkcji przyrodniczej lub bezpośrednio na nie wpływające.*

*Przy ul. Braci Świackich, częściowo przy ul. Piłsudskiego oraz przy granicach obszarów o funkcji usługowej zaprojektowano szpalery drzew o funkcji krajobrazowej i izolacyjnej.*

*Istotnymi zapisami w projekcie planu w aspekcie ochrony krajobrazu są ustalenia dotyczące kształtowania formy architektonicznej zabudowy. Ustalenia te dają szansę na zachowanie ładu przestrzennego.*

*Dla niektórych terenów o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach dotychczas niezabudowanych zachowano wysokie 60% wartości minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej. Są to wartości odpowiednie dla zabudowy położonej na pograniczu niewielkiego miasta i doliny rzeki.*

#### **Negatywnie ocenione ustalenia projektu planu**

*Projekt planu nie przewiduje zachowania terenów o dominującej funkcji przyrodniczej. Odpowiednie zagospodarowanie takich może spowodować, że będą one atrakcyjne dla mieszkańców.*

#### **Wnioski do planu**

*Na omawianym terenie cenne byłoby wskazanie terenów zieleni urządzonej.*

## **5.2 WPŁYW NA ŚRODOWISKO WYNIKAJĄCY Z PROJEKTOWANEJ ZMIANY PLANU**

W poniższej tabeli porównano przeznaczenie terenu w obowiązującym miejscowym planie oraz w jego projektowanej zmianie oraz przedstawiono przewidywane skutki wpływu ustaleń projektu zmiany planu na środowisko w odniesieniu do powyższej analizy

oddziaływań z Prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej dla obowiązującego planu:

<b>Przeznaczenie terenu w obowiązującym miejscowym planie</b>	<b>Przeznaczenie terenu w projektowanej zmianie miejscowego planu</b>	<b>Analiza zmiany wpływu oddziaływania na środowisko</b>
U-1 - teren zabudowy usług nieuciążliwych	1U - teren zabudowy usługowej 1MNU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej	Brak istotnych zmian w oddziaływaniu na środowisko w stosunku do obowiązujących ustaleń planu oraz prognozy. W obydwu przypadkach teren przeznaczony jest do zabudowy. Zmiana planu dopuściła zabudowę mieszkaniową. Zwiększono udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie terenu 1MNU z 30% do 40%.
U-2 - teren zabudowy usług nieuciążliwych	2U - teren zabudowy usługowej	Brak istotnych zmian w oddziaływaniu na środowisko w stosunku do obowiązujących ustaleń planu oraz prognozy. W obydwu przypadkach wskazuje się na lokalizację usług nieuciążliwych.
U-3 - teren zabudowy usług nieuciążliwych	2U - teren zabudowy usługowej	Brak istotnych zmian w oddziaływaniu na środowisko w stosunku do obowiązujących ustaleń planu oraz prognozy. W obydwu przypadkach wskazuje się na lokalizację usług nieuciążliwych.
U-4 - teren usług kultu religijnego	UK - teren obiektów kultu religijnego oraz związanych z usługami sakralnymi	Brak istotnych zmian w oddziaływaniu na środowisko w stosunku do obowiązujących ustaleń planu oraz prognozy.
US - teren sportu i rekreacji	US - teren sportu i rekreacji	Brak istotnych zmian w oddziaływaniu na środowisko w stosunku do obowiązujących ustaleń planu oraz prognozy.
MN-1 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Brak istotnych zmian w oddziaływaniu na środowisko w stosunku do obowiązujących ustaleń planu oraz prognozy.
MN-2 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Brak istotnych zmian w oddziaływaniu na środowisko w stosunku do obowiązujących ustaleń planu oraz prognozy.
MN-3 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 3MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2CPJ – teren ciągu pieszo-jezdnej	Brak istotnych zmian w oddziaływaniu na środowisko w stosunku do obowiązujących ustaleń planu oraz prognozy.
MN-4 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	4MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 5MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1KDW - teren drogi wewnętrznej	Brak istotnych zmian w oddziaływaniu na środowisko w stosunku do obowiązujących ustaleń planu oraz prognozy.

<b>Przeznaczenie terenu w obowiązującym miejscowym planie</b>	<b>Przeznaczenie terenu w projektowanej zmianie miejscowego planu</b>	<b>Analiza zmiany wpływu oddziaływania na środowisko</b>
MN-5 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	5MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 6MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1CPJ – teren ciągu pieszo-jezdnego	Brak istotnych zmian w oddziaływaniu na środowisko w stosunku do obowiązujących ustaleń planu oraz prognozy.
MNU-1 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	3MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami 4MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	Brak istotnych zmian w oddziaływaniu na środowisko w stosunku do obowiązujących ustaleń planu oraz prognozy.
MNU-2 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	UK - teren obiektów kultu religijnego oraz związanych z usługami sakralnymi	Brak istotnych zmian w oddziaływaniu na środowisko w stosunku do obowiązujących ustaleń planu oraz prognozy.
MNU-3 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	3MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	Brak istotnych zmian w oddziaływaniu na środowisko w stosunku do obowiązujących ustaleń planu oraz prognozy.
MNU-4 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	2MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	Brak istotnych zmian w oddziaływaniu na środowisko w stosunku do obowiązujących ustaleń planu oraz prognozy.
E-1 - teren infrastruktury elektroenergetycznej	2IT-E - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka	Brak istotnych zmian w oddziaływaniu na środowisko w stosunku do obowiązujących ustaleń planu oraz prognozy.
E-2 - teren infrastruktury elektroenergetycznej	1IT-E - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka	Brak istotnych zmian w oddziaływaniu na środowisko w stosunku do obowiązujących ustaleń planu oraz prognozy.
IT-1 - teren sieci infrastruktury technicznej	IT - teren infrastruktury technicznej	Brak istotnych zmian w oddziaływaniu na środowisko w stosunku do obowiązujących ustaleń planu oraz prognozy.
IT-2 - teren sieci infrastruktury technicznej	2U - teren zabudowy usługowej 2MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	Brak istotnych zmian w oddziaływaniu na środowisko w stosunku do obowiązujących ustaleń planu oraz prognozy. Nieznaczne poszerzenie zasięgu zabudowy kosztem terenu IT.
CP-1- teren ciągu pieszo-rowerowego	2CPR - teren ciągu pieszo-rowerowego	Brak istotnych zmian w oddziaływaniu na środowisko w stosunku do obowiązujących ustaleń planu oraz prognozy.
CP-2 - teren ciągu pieszo-rowerowego	1CPR - teren ciągu pieszo-rowerowego	Brak istotnych zmian w oddziaływaniu na środowisko w stosunku do obowiązujących ustaleń planu oraz prognozy.
KDW - teren drogi wewnętrznej	1MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2KDW - teren drogi wewnętrznej 1U - teren zabudowy usługowej	Brak istotnych zmian w oddziaływaniu na środowisko w stosunku do obowiązujących ustaleń planu oraz prognozy.

<b>Przeznaczenie terenu w obowiązującym miejscowym planie</b>	<b>Przeznaczenie terenu w projektowanej zmianie miejscowego planu</b>	<b>Analiza zmiany wpływu oddziaływania na środowisko</b>
KD - teren drogi publicznej klasy technicznej drogi dojazdowej	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej</li> <li>• 2KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej</li> </ul>	Brak istotnych zmian w oddziaływaniu na środowisko w stosunku do obowiązujących ustaleń planu oraz prognozy.
KS - teren zaplecza komunikacji samochodowej	2U - teren zabudowy usługowej	Zwiększenie intensywności zabudowy. Brak istotnych zmian w oddziaływaniu na środowisko w stosunku do obowiązujących ustaleń planu oraz prognozy.

Do niekorzystnych zmian w stosunku do ustaleń obowiązującego planu wskazuje się: rezygnację z zapisów dotyczących ochrony istniejącego drzewostanu, rezygnację z zapisów dotyczących lokalizacji zieleni o charakterze izolacyjnym (w kontekście utrzymania terenów mieszkaniowych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi nr 61 zalecane byłoby wprowadzenie środków ograniczających jej niekorzystne oddziaływanie np. w postaci zieleni izolacyjnej) lub funkcji krajobrazowej oraz rezygnację z zapisów dotyczących ochrony ukształtowania terenu.

Korzystnym jest utrzymanie projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej z dala od drogi nr 61 ze względu na zanieczyszczenia i hałas występujący w jej sąsiedztwie.

Rysunek 5 Rysunek obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z naniesionym projektowanym przeznaczeniem terenu (kolor czerwony).



### **5.3 BIORĄC POD UWAGĘ CELE I GEOGRAFICZNY ZASIĘG DOKUMENTU ORAZ CELE I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARU NATURA 2000 ORAZ INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU - ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE**

Ze względu na znaczne oddalenie analizowanego terenu oraz skalę i sposób jego zagospodarowania, nie prognozuje się wystąpienia oddziaływań na obszary Natura 2000. Najbliższy obszar Natura 2000 PLB200006 Ostoja Biebrzańska „ptasi” zlokalizowany jest w odległości ponad 5 km. W związku z tym, nie zaszła również konieczność określania planistycznych rozwiązań alternatywnych, dla tych przyjętych w ustaleniach projektu planu.

### **5.4 POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU**

Nie prognozuje się wystąpienia zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu. Stan środowiska zostanie zachowany na obecnym poziomie.

## **6 ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO, MOGĄCYCH BYĆ REZULTATEM PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU, W SZCZEGÓLNOŚCI NA CELE I PRZEDMIOTY OCHRONY OBSZARU NATURA 2000 ORAZ INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU**

---

W projekcie planu miejscowego zawarto szereg ustaleń mających na celu zapobieganie i ograniczanie potencjalnych negatywnych oddziaływań na środowisko mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, spośród których wymienić należy m.in.:

#### Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- *na terenach, na których dopuszcza się realizację usług możliwa jest realizacja wyłącznie usług nieuciążliwych;*
- *w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy lub prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.*

#### Zasady kształtowania krajobrazu:

- *ustala się jednakową kolorystykę elewacji budynków i ich pokryć dachowych w obrębie jednej działki budowlanej;*
- *zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie: paneli z tworzyw sztucznych (siding) i blachy;*

- ustala się kolorystykę elewacji budynków w pastelowych odcieniach bieli, beżu i szarości, z dopuszczeniem akcentów w kolorach ciemniejszych lub wynikających z zastosowanych materiałów takich jak: kamień, cegła, drewno, szkło;
- ustala się kolorystykę pokryć dachowych w odcieniach ceglastej czerwieni, szarości i brązu;
- pkt 3 i 4 nie dotyczą terenu oznaczonego symbolem UK;
- zakazuje się realizacji budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych w formie blaszanych kontenerów.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- na obszarze objętym planem nie są zlokalizowane obiekty objęte formami ochrony zabytków.

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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- teren objęty planem jest zlokalizowany częściowo na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP nr 217 Pradolina rzeki Biebrza, objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

W rozwiązaniach infrastruktury technicznej ustala się:

- w granicach planu dopuszcza się budowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi budowli, urządzeń obsługujących tereny objęte planem w zakresie ustalonych w nim przeznaczeń terenów;
- zasady lokalizacji sieci, budowli i urządzeń, o których mowa w pkt 1:
  - na terenach oznaczonych symbolami: KDD, KDW, CPR, CPJ, IT, IT-E, U, UK, US – w liniach rozgraniczających terenów,
  - na terenach oznaczonych symbolami: MN, MNU – dopuszcza się pomiędzy linią rozgraniczającą tereny a wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- parametry techniczne projektowanych ciągów infrastruktury technicznej należy dostosować do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu z uwzględnieniem istniejących i przewidywanych potrzeb;
- zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej poprzez przyłącza do sieci:
    - ⇒ istniejącej w ul. Sportowej i ul. Partyzantów,
    - ⇒ projektowanej w ul. Partyzantów,
  - w zakresie gospodarki ściekami ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych systemem sieci kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków, poprzez przyłącza do sieci:
    - ⇒ istniejącej w ul. Sportowej i ul. Partyzantów,
    - ⇒ projektowanej w ul. Partyzantów,
  - do czasu realizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej stosować rozwiązania



- indywidualne,*
- *w zakresie wód opadowych ustala się: wody opadowe należy zagospodarować poprzez przyłącza do sieci kanalizacji deszczowej:
    - ⇒ *istniejącej w ul. Sportowej i ul. Partyzantów,*
    - ⇒ *projektowanej w ul. Partyzantów,**
  - *dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na działce budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego,*
  - *w zakresie zasilenia w energię elektryczną ustala się: zasilanie terenów zabudowy z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej i na warunkach gestora sieci,*
  - *zaopatrzenie w gaz przewiduje się poprzez sieć rozdzielczą realizowaną na obszarze planu przyłączoną do istniejącej magistralnej sieci gazowej średniego ciśnienia położonej poza granicami planu,*
  - *w zakresie telekomunikacji ustala się: zaopatrzenie w łączność z istniejącej i rozbudowywanej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach gestora sieci,*
  - *w zakresie ogrzewania ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej:
    - ⇒ *istniejącej w ul. Sportowej, ul. Partyzantów, na terenie US,*
    - ⇒ *z rozbudowywanej sieci oraz ze źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami;**
- *w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne.*

## **7 CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM, ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ SPOSOBY, W JAKICH TE CELE I INNE PROBLEMY ŚRODOWISKA ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE PODCZAS OPRACOWYWANIA DOKUMENTU**

---

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi dokument planistyczny o lokalnym znaczeniu. Przy sporządzaniu projektu planu miejscowego miały zastosowanie m.in. cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu krajowym istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, a mianowicie:

- utrzymanie norm odnośnie jakości wód poprzez prowadzenia odpowiedniej gospodarki wodno-ściekowej określonych w przepisach szczegółowych,
- utrzymanie norm odnośnie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach szczegółowych,
- utrzymanie norm odnośnie jakości powietrza określonych w przepisach szczegółowych,
- prawidłowej gospodarki odpadami, określonej w przepisach szczegółowych.

Powyższe cele zostały uwzględnione przy opracowaniu niniejszego dokumentu. Zapisy projektu planu są zgodne z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska.

## **8 PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA**

---

Zgodnie z art. 25 ustawy *Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r.* oraz w celu uniknięcia powielania monitorowania w myśl zasady *Dyrektywy 2001/42/WE w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko*, wpływ ustaleń projektu tegoż Planu na środowisko przyrodnicze w zakresie: jakości poszczególnych elementów przyrodniczych, dotrzymywaniu standardów jakości środowiska, obszarach występowania przekroczeń, występujących zmianach jakości elementów przyrodniczych i przyczynach tych zmian kontrolowany będzie w ramach systemu Państwowego Monitoringu Środowiska. Wyniki prowadzonego monitoringu prezentowane będą corocznie w Raportach o stanie środowiska, wydawanych w formie ogólnodostępnej publikacji, ale źródłami danych w tym zakresie mogą też być: źródła administracyjne wynikające z obowiązków sprawozdawczych lub zapisów ustawowych (decyzje, zezwolenia, pozwolenia) czy badania statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego.

Przewidywane metody analizy realizacji postanowień projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod kątem wpływu na środowisko mogą się odnosić do:

- 1) oddziaływania projektowanego zagospodarowania terenu,
- 2) przestrzegania ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu, ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustaleń dotyczących wyposażenia w infrastrukturę techniczną, ochrony i kształtowania środowiska i ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

W zakresie oddziaływania projektowanego zagospodarowania terenu na środowisko:

- ✓ w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których wydano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, obowiązywać będzie monitoring środowiska w zakresie i metodach określonych w wydanej decyzji,
- ✓ w odniesieniu do pozostałych terenów może to być monitoring państwowy środowiska, prowadzony przez odpowiednie organy administracji państwowej, powołane do badania stanu środowiska,
- ✓ w przypadku skarg mieszkańców na uciążliwość prowadzonej działalności w oparciu o uchwalony plan, analizę realizacji MPZP powinien przeprowadzić odpowiedni organ administracji samorządowej.

W zakresie realizacji przestrzegania ustaleń MPZP powinny być okresowe przeglądy zainwestowania obszaru i realizacji MPZP, wykonywane przez administrację samorządową na potrzeby oceny prowadzonej polityki przestrzennej.

Za najistotniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska, należy uznać monitorowanie polegające na:

- kontroli paliw spalanych w piecach;
- kontroli wywozu odpadów;
- obserwacji stanu technicznego infrastruktury, ze szczególnym uwzględnieniem urządzeń do odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków.

## **9 INFORMACJA O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO**

---

Realizacja ustaleń analizowanego projektu miejscowego planu nie powoduje skutków środowiskowych, których charakter mógłby posiadać znaczenie transgraniczne. Skala zagospodarowania zaproponowana w projekcie ma charakter lokalny.

## **10 STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM**

---

W pierwszym rozdziale prognozy przedstawione podstawy prawne sporządzenia prognozy oraz metodę zastosowaną przy jej sporządzaniu.

Podstawowym aktem prawnym na podstawie, którego sporządza się prognozę jest Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Prognozę sporządzono przy zastosowaniu głównie metod opisowych.

Kolejny rozdział przedstawia charakterystykę ustaleń planu, w której wymieniono wszystkie nowe projektowane funkcje oraz powiązania projektu miejscowego planu z innymi dokumentami. Analizie poddano projekt SUIKZP miasta Grajewo. Kolejny rozdział przedstawia charakterystykę środowiska przyrodniczego obszaru objętego projektem miejscowego planu, opisano tutaj położenie terenu, rzeźbę terenu, gleby, szatę roślinną, wody powierzchniowe, wody podziemne i klimat.

Przeznaczenie terenów pod planowane funkcje będzie nieznacznie oddziaływać na poszczególne elementy środowiska. Pomimo bezpośredniego i stałego charakteru niektórych oddziaływań przy zastosowaniu ustaleń zawartych w projekcie miejscowego planu oraz nowoczesnych rozwiązań technicznych przekroczenie standardów jakości środowiska określonych prawem jest mało prawdopodobne. Najbardziej widocznym oddziaływaniem przekształcającym środowisko jest ubytek powierzchni biologicznie czynnej poprzez wprowadzenie nowych terenów inwestycyjnych na terenach dotychczas niezagospodarowanych.

Dla terenów o dominującej funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz związanej z nimi funkcji komunikacyjnej charakterystyczne są następujące oddziaływania środowiskowe:

- emisja zanieczyszczeń do atmosfery (ogrzewanie oraz wprowadzanie spalin);
- wytwarzanie ścieków i odpadów komunalnych;
- hałas;
- zmiany w powierzchni ziemi, roślinności i krajobrazie.

Przy sporządzaniu projektu planu miejscowego miały zastosowanie m.in. cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu krajowym istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, a mianowicie:

- utrzymanie norm odnośnie jakości wód powierzchniowych i podziemnych oraz prowadzenia odpowiedniej gospodarki wodno-ściekowej określonych w przepisach szczegółowych,
- utrzymanie norm odnośnie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach szczegółowych,
- utrzymanie norm odnośnie jakości powietrza określonych w przepisach szczegółowych,
- prawidłowej gospodarki odpadami, określonej w przepisach szczegółowych.

Za najistotniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska, należy uznać monitorowanie polegające na:

- kontroli paliw spalanych w piecach;
- kontroli wywozu odpadów;
- obserwacji stanu technicznego infrastruktury, ze szczególnym uwzględnieniem urządzeń do odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków.

Wzrost emisji zanieczyszczeń do atmosfery, powstały w wyniku spalania, będzie niewielki i nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych norm w obszarze planu jak i w jego otoczeniu.

Realizacja nowych obiektów winna być zgodna z wytycznymi zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wykonanie obiektów i instalacji przewidzianych w planie zgodnie z obowiązującymi normami, przepisami i przy użyciu odpowiednich technologii ograniczy do minimum negatywne oddziaływanie inwestycji na środowisko przyrodnicze.

W opracowaniu zawarto proponowane rozwiązania mające na celu ochronę środowiska oraz minimalizację skutków realizacji planu na poszczególne komponenty środowiska.

Realizacja ustaleń miejscowego planu nie powoduje skutków środowiskowych, których charakter mógłby posiadać znaczenie transgraniczne. Skala zagospodarowania zaproponowana w miejscowym planie ma charakter lokalny.

Podsumowując, realizacja zapisów planu wywoła dalsze przekształcenia terenów, które poprzez wprowadzanie nowej zabudowy doprowadzą do ograniczenia powierzchni gruntu rodzimego pokrytego szatą roślinną. Nastąpi stopniowa intensyfikacja zabudowy, przede wszystkim mieszkaniowej i usługowej.

## **11 SPIS RYSUNKÓW**

---

Rysunek 1 Wrys ze SUIKZP miasta Grajewo obejmujący analizowany obszar.....	7
Rysunek 2 Szczegółowa lokalizacja analizowanego obszaru na podkładzie ortofotomapy. ....	9
Rysunek 3 Rzeźba analizowanego terenu. ....	10
Rysunek 4 Struktura ekofizjograficzna analizowanego terenu.....	16
Rysunek 5 Rysunek obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z naniesionym projektowanym przeznaczeniem terenu (kolor czerwony).....	26

## **12 OŚWIADCZENIE**

---

Oświadczam, iż spełniam wymagania, o których mowa w art. 74a ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz.U. 2020 poz. 283). Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Sylvia Długosz