

## Załącznik do uchwały Nr XIV/77/03

Rady Miasta Grajewo  
z dnia 30 grudnia 2003 r.

Uzasadnienie w sprawie odrzucenia zarzutów wniesionych przez **Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Grajewie** (właściciel działek z terenu objętego zmianą planu) w piśmie PT-1272/09/03 z dnia 10.09.2003 r. **do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na osiedlu Centrum w Grajewie**

Rada Miasta Grajewo uchwałą nr 228/XXXIX/2002 z dnia 22 lipca 2002 r. powierzyła Zarządowi Miasta Grajewo sporządzenie projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na osiedlu Centrum w Grajewie ustalając, że przedmiotem zmiany planu będą tereny mieszkaniowo-usługowe, zieleni i rekreacji.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 do 29 sierpnia 2003 r. Po okresie wyłożenia projektu planu Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko –Własnościowa w Grajewie w piśmie PT-1272/09/03 z dnia 10.09.2003 r. złożyła 3 zarzuty, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Grajewo w dniu 3.10.2003 r.

Jeden z nich dotyczący możliwości zaopatrzenia w energią ciepłą z miejskiej sieci ciepłowniczej, oprócz przewidywanego w projekcie planu zasilania z własnych proekologicznych źródeł ciepła, został uwzględniony przez Burmistrza Grajewo.

Dwa pozostałe zarzuty dotyczyły :

- 1) ograniczenia w projekcie planu powierzchni sprzedaży dla usług handlu do 500m<sup>2</sup> na terenie ozn.symbolem 1UC,
- 2) przyjętej w projekcie planu 30% stawki służącej naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko- Własnościowa w odniesieniu do w/w zarzutów wносиła o:
  - 1) zwiększenie powierzchni sprzedaży dla usług handlu do 2000m<sup>2</sup>
  - 2) obniżenie stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości z 30% do 10%

Burmistrz Grajewo po przeanalizowaniu w/w dwóch zarzutów postanowił, że nie kwalifikują się one do pozytywnego rozpatrzenia.

Rada Miasta Grajewo uznała, że:

- 1) **zarzut dotyczący ograniczenia powierzchni sprzedaży dla usług handlu do 500 m<sup>2</sup> na terenie ozn. symbolem 1UC nie może być uwzględniony.**

**Postulowane : zwiększenie powierzchni sprzedaży dla usług handlu do 2000m<sup>2</sup>**

Podstawą rozpoczęcia prac nad zmianą planu była uchwała Rady Miasta Grajewo z dnia 22 lipca 2002 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na osiedlu Centrum.

Określała ona przedmiot zmiany planu: tereny mieszkaniowo-usługowe, zieleni i rekreacji.

Projekt planu sporządzono zgodnie z uchwałą intencyjną, uwzględniając wnioski do

planu, które wpłynęły po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego, istniejącego zainwestowania i struktury własności oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

Na etapie wstępnego opiniowania projektu planu przez komisję Rady Miasta, w zakresie programu zagospodarowania, ustalono dla usług handlu ograniczenie powierzchni sprzedaży do 500 m<sup>2</sup>.

Uwzględnienie zarzutu SM L-W w Grajewie i ustalenie dopuszczalnej powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> wymagałoby przeznaczenia pod usługi handlu znaczenie większego terenu tj. całego terenu zieleni urządzonej. Takie rozwiązanie skutkowałoby koniecznością zmiany uchwały intencyjnej i rozpoczęciem prac nad planem w trybie "nowej" ustawy.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (art. 14 ust 5), przed podjęciem uchwały, Burmistrz wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W studium, uchwalonym przez Radę Miasta Grajewo, teren opracowania przeznaczony jest pod funkcje mieszkaniowo-usługową oraz pod zielenie miejską.

Przeznaczenie terenu w całości pod usługi handlu byłoby niezgodne ze studium.

W związku z powyższym zarzut ten nie może być uwzględniony

**2) zarzut dotyczący przyjętej w projekcie planu 30% stawki służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nie może być uwzględniony**

**Postulowane: obniżenie stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości z 30% do 10%**

Na podstawie art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Zgodnie z polityką przestrzenną gminy, od 1995 r. we wszystkich zmianach planu miejscowego ustala się wysokość opłaty na poziomie 30% wzrostu wartości nieruchomości i nie ma podstaw do zmiany tych ustaleń, w związku z tym zarzut nie może być uwzględniony.

Jednocześnie Rada Miasta, po zapoznaniu się z trzecim zarzutem złożonym przez Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Grajewie, a dotyczącym zasad uzbrojenia technicznego - zaopatrzenia w energię cieplną, przychyliła się do stanowiska Burmistrza i postanawia wprowadzić do projektu planu postulowany zapis o możliwości zaopatrzenia w energię cieplną z miejskiej sieci ciepłowniczej w brzmieniu:

*„3) zaopatrzenie w energię cieplną alternatywnie - z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z własnych proekologicznych źródeł ciepła, ”*