

UCHWAŁA NR XXXI/172/09

RADY MIASTA GRAJEWO

z dnia 30 stycznia 2009 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Konopnickiej, Sadowej i Piłsudskiego w Grajewie

Na podstawie art., 14 ust.1,2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym/ Dz.U Nr 80 , poz.717 , z 2004r Nr 6 , poz.41; Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954; Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319,Nr 225,poz.1635, z 2007r. Nr 127, poz.880, z 2008r Nr 199, poz.1227, Nr 201,poz.1237 / na wniosek Burmistrza ,uchwała się co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Konopnickiej, Sadowej, Piłsudskiego w Grajewie w granicach określonych kolorem czerwonym na załączniku / w skali 1:5 000 /do uchwały, zwanego dalej **planem**.

2.Wskazany teren w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Grajewa”, zatwierdzonym uchwałą nr 75/XV/99 Rady Miasta w Grajewie z dnia 29 grudnia 1999r wraz ze zmianami zatwierdzonymi uchwałą nr XXI/119/08 Rady Miasta Grajewo z dnia 11 kwietnia 2008r położony jest w strefach : miejskiej IIB -1.1, 1.3 , 1.4 -zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności .

3.Plan sporządzony będzie w skali 1:1000

4.Zakres ustaleń planu :zgodnie z art. 15 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta

mgr Grzegorz Curyło

Sporządziła:

Anna Borawska

Grajewo , dn.13.01.2009r

GP- 7322- 1/09

Rada Miasta Grajewo

Analiza

zasadności przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Konopskiej , Sadowej i Piłsudskiego w Grajewie -sporządzona zgodnie z wymogami art.14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717 z późn. zm) zwanej w dalszej części „ustawą”.

Artykuł 14 ust.5 ustawy nakłada na Burmistrza, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego /zwanego dalej „planem ”/, obowiązek wykonania analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do jego opracowania i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium , przygotowania materiałów geodezyjnych do opracowania planu oraz ustalenia niezbędnego zakresu prac planistycznych.

I. ANALIZA ZASADNOŚCI PRYZYSTĄPIENIA DO OPRACOWANIA PLANU

W przedmiotowej sprawie ustalono , iż do Urzędu Miasta w Grajewie w latach 2002r-2008r wpłynęło 7 wniosków /zał 1/ od właścicieli działek z przedmiotowego terenu: Mirosława Klimaszewskiego – dot. dz. 2349, Edwarda Filipkowskiego – dot.dz.3593/2i 3593/1, Jana Ostaszewskiego –dot.dz. 2378/3 i 2379/2, Marii Walkowiak –dot.dz.2377, Zdzisławy Gałęckiej- dot.dz. 2369, Marka Jaczyńskiego –dot.dz. 2389 i Zgromadzenia Sióstr Benedyktynek Misjonarek –dot.dz.2401/1 - zawierających postulaty w sprawie przystąpienia do opracowania planu w celu umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W wyniku wnikliwej analizy Burmistrz Miasta ustalił ,iż w granicach postulowanego do opracowania terenu / zał.nr 2/występują następujące uwarunkowania:

-położony jest on na obszarze osiedla M.Konopnickiej , które od 1978r do końca grudnia 2003r posiadało obowiązujący plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar ok.100 ha. Realizacja zabudowy , głównie mieszkaniowej jednorodzinnej (w 90%), odbywała się w oparciu o jego ustalenia. Ocenia się ,ze na podstawie tego planu w obecnie wyznaczonych granicach opracowania ,zrealizowano ok. 10% zabudowy,

- część terenu objęta jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego os. Konopnickiej (Uchwała Rady Miasta nr 166/XXVII/97 z dn. 13 listopada 1997r), z których niektóre będą podlegały zmianom ze względu na planowane rozwiązania komunikacyjne i funkcjonalne (np. likwidacja usług sakralnych wyznaczonych na terenie 9 OS) . Ocenia się ,ze na podstawie tego planu w obecnie wyznaczonych granicach opracowania ,zrealizowano ok. 30% zabudowy.

Poza działkami zabudowanymi duża część terenu pozostaje nadal w dotychczasowym sposobie użytkowania tj. jako łąki i rola lub nieużytki rolne. Obserwuje się rosnące zainteresowanie inwestycyjne tymi terenami.

Ogólnie należy przyjąć ,iż typowany teren jest częściowo zainwestowany- w ok.10%

(głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) a niezabudowane działki rolne potencjalnie kwalifikują się pod zainwestowanie. Bez planu miejscowego , nie można ich w racjonalny sposób podzielić, zapewnić właściwej obsługi komunikacyjnej gwarantując tym samym zachowanie ładu przestrzennego.

Plan pozwoli również na bardziej efektywne wykorzystanie terenu i uporządkowanie zabudowy.

Stworzenie warunków do dalszego inwestowania będzie służyło również efektywniejszemu wykorzystaniu sieci infrastruktury technicznej , która będzie budowana przez Miasto w ulicach: Sadowej ,Jaśminowej ,Miłej w oparciu o sporządzoną dokumentację projektową.

Reasumując ,miejscowy plan sporządzony w tych granicach pozwoli na:

- prowadzenia polityki przestrzennej miasta w sposób racjonalny, poprzez określenie zgodnie z art.15 ustawy między innymi zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska , kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu , itp.,
- realizację potrzeb społecznych w zakresie wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę,
- realizację zamierzeń inwestycyjnych zgłoszonych jako wnioski do planu,
- przyśpieszenie procesów inwestycyjnych (z pominięciem etapu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu)
- poprawę wizerunku miasta ,
- wzrost dochodu miasta z tytułu podatków od nieruchomości ,
- efektywniejsze wykorzystanie sieci infrastruktury technicznej ,
- zapewnienie obsługi komunikacyjnej do działek bez dojazdu

W związku z powyższym ,Tut.Organ rozpatrując złożone wnioski ustalił, iż zasadnym byłoby przystąpienie do opracowania planu miejscowego w granicach wskazanych w załączniku graficznym nr 2.

II. OCENA STOPNIA ZGODNIŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU Z USTALENIAMI STUDIUM

W zakresie stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Grajewa ,, zatwierdzonego uchwałą nr 75/XV/99 Rady Miejskiej w Grajewie z dnia 29 grudnia 1999r i zmienionego uchwałą nr XXI/119/08 RM Grajewa z dnia 11 kwietnia 2008r, zwanego w dalszej części „studium” uważamy że występuje zgodność pomiędzy tymi dwoma dokumentami. Teren wskazany do sporządzenia zmiany planu miejscowego położony jest w studium w strefie - **miejskiej II B , w zespole 1.1i 1.3 i 1.4** o podstawowej funkcji – zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności .

W odniesieniu do przedmiotowego terenu ogólne ustalenia dotyczące kierunków polityki przestrzennej zawarte są w rozdziale VI studium i na planszy stanowiącej załącznik 1 do studium ,a w zakresie polityki działań operacyjnych – w rozdziale VII i na planszy nr 2 do studium .

W zakresie kierunków polityki przestrzennej (§ 25, 30-33 –strefa IIB)

- * poprawa wizerunku miasta poprzez wykształcenie prawidłowej sylwety miasta od drogi krajowej nr 61 i odpowiednie kształtowanie zieleni przydrożnej,
- * rewaloryzacja i porządkowanie istniejącego osiedla jednorodzinnego (obszar 1.1)
- * kontynuacja realizacji osiedla M.Konopnickiej –zabudowa o niskiej intensywności (część terenu 1.3) z dopuszczeniem ogrodniczej i zagrodowej (obszar 1.4) ,
- * rozbudowa i tworzenie systemu zieleni ogólnomiejskiej w tym realizacja parku dzielnicowego na obszarze 1.3
- * objęcie infrastrukturą techniczną obszaru 1.4

W zakresie polityki działań operacyjnych – polityka planistyczna (§37)

* obowiązek opracowania planu miejscowego dla terenu ozn. symbolem IIB-1.1, 1.3 i 1.4

Załącznik nr 3 do n/n analizy ilustruje ustalenia graficzne studium w odniesieniu do terenu proponowanego do opracowania planu .

W zakresie rozwiązań planistycznych przewiduje się przeznaczyć teren wskazany do opracowania planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług (strefa IIB 1.1, 1.3 , 1.4).

Planowane zagospodarowanie terenu będzie zgodne z kierunkami polityki przestrzennej, niemniej może wystąpić konieczność zmiany studium wynikająca z docelowego przeznaczenia terenów , w tym między innymi terenu przeznaczanego pod usługi sakralne, których realizacja jest nieaktualna.

III. ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Ustala się ,że plan , zgodnie z art.15 ust.2 ustawy , musi określać:

- 1/ przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 2/ zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3/ zasady ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4/zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ,
- 5/ wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej
- 6/ parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu , w tym linie zabudowy , gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7/ granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych , a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 8/ szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 9/ szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10/ zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11/ sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
- 12/ stawki procentowe , na podstawie których ustala się opłatę , o której mowa w art.36 ust.4 ustawy

Sporządzenie planu polegać będzie na opracowaniu rysunku w skali 1:1000 i wprowadzeniu ustaleń umożliwiających realizację między innymi zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług..

Należy również zaznaczyć ,że opracowanie planu i jego zatwierdzenie pociągnie za sobą skutki finansowe związane z koniecznością :

- jego sporządzenia przez uprawnionego urbanistę ,
- wykupu gruntu pod drogi,
- wybudowania uzbrojenia w projektowanych ulicach

Biorąc powyższe pod uwagę , Burmistrz Miasta wnioskuję o przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania terenu w granicach określonych kolorem czerwonym na załączniku graficznym nr 2 z przeznaczeniem podstawowym pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem usług.

Sporządziła: Anna Borawska

