

UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr .../.../2022
Rady Miejskiej w Augustowie z
dnia 2022 r.**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa dla
terenu położonego pomiędzy częścią ulicy Rajgrodzkiej i Młodości, zwanego „Szkoła
Podstawowa Nr 2”**

Podstawa prawna

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4,
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania,
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wprowadzenie

Przedmiotowe uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa dla terenu położonego pomiędzy częścią ulicy Rajgrodzkiej i Młodości, zwanego „Szkoła Podstawowa Nr 2”. Projekt planu procedowano na podstawie Uchwały Nr XLI/427/2021 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 10 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa dla terenu położonego pomiędzy częścią ulicy Rajgrodzkiej i Młodości, zwanego „Szkoła Podstawowa Nr 2”.

Teren planu znajduje się w ścisłym centrum miasta i obejmuje powierzchnię około 1,03 ha. Obszar planu ograniczony jest od północy ulicą Rajgrodzką, od południa ul. Młodości, od zachodu zabudową jednorodzinną, od wschodu wąskim pasem zabudowy jednorodzinnej częściowo uzupełnionej usługami, przylegającym do ulicy Polnej.

Na terenie objętym projektem planu funkcjonuje obecnie Szkoła Podstawowa Nr 2.

Przedłożony projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa, przyjętego Uchwałą Nr XXXV/324/17 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 30 maja 2017 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXIX/402/2021 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 2 września 2021r., zgodnie z którym obszar planu położony jest w strefie centralnej S na terenie wyodrębnionym jako teren zabudowy usługowej U. W ramach terenu zabudowy usługowej jak podstawowy kierunek przeznaczenia określono m.in. obiekty i zespoły usług oświaty, w tym m.in. przedszkola, szkoły podstawowe, średnie, artystyczne. Przyjęto również minimalny udział terenu biologicznie czynnego dla zabudowy usługowej 15% oraz maksymalną wysokość zabudowy 20 m. Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić należy, że przedmiotowy projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, tym samym spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar projektu planu miejscowego objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Augustów dla terenów położonych między ulicami: Kwaśną, Rajgrodzką, Wojska Polskiego i Mazurską przyjętym Uchwałą Nr VI/41/07 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 19 marca 2007 r. (Dz. U. Woj. Podlaskiego Nr 87, poz. 710 z dnia 17 kwietnia 2007 roku), który przewiduje omawiany teren również pod usługi oświaty, ustając jednak wskaźniki zagospodarowania terenu (minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej) w sposób znacznie ograniczający możliwość

modernizacji i rozbudowy szkoły (zbyt wysoki minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej). Projekt planu sporządzono w oparciu o obowiązujące obecnie przepisy.

Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu zachowa dotychczasowe przeznaczenie terenu wprowadzając jednocześnie nowe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymaganym obowiązującymi przepisami, w sposób umożliwiający kompleksową modernizację i rozbudowę szkoły oraz z zachowaniem ład przestrzennego poprzez optymalizację parametrów zabudowy i zagospodarowania uwzględniającą uwarunkowania ekofizjograficzne, pozostałe przestrzenne i formalno-prawne. W § 12 przedmiotowego projektu określono ustalenia szczegółowe dla terenu objętego projektem planu, zawierające m.in. przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów, minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych. W § 5 określono zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zaś w § 8 ustanowiono szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (z odwołaniem do ustaleń szczegółowych).

Walory architektoniczne i krajobrazowe

W granicach planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. W § 12 przedmiotowego projektu określono ustalenia szczegółowe dla terenów objętych projektem planu, zawierające m.in. zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów, które mają bezpośredni wpływ na przyszły krajobraz i walory architektoniczne. W § 5 określono zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, w ramach których ustalono m. in. minimalną powierzchnię działki budowlanej, wprowadzono zakaz montowania klimatyzatorów na zewnątrz budynków na ścianach sytuowanych wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy, w odległości do 10 m od tej linii. W § 6 ustalając zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu ustanowiono również wymagania w zakresie lokalizacji urządzeń z zakresu łączności publicznej.

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

W granicach planu nie występują grunty rolne oraz leśne. W granicach planu nie występują również formy ochrony przyrody, tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych. W § 6 ustalono zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu wprowadzając m. in. zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz zagospodarowania terenu i realizacji przedsięwzięć w zakresie zgodnym z przeznaczeniem terenu i pozostałymi ustaleniami planu. Wprowadzono również zakaz składowania wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych oraz ustalono kategorię ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dopuszczalnych poziomów hałasu (tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży).

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Obszar planu położony jest na terenie Kanału Augustowskiego wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych i uznanego pomnikiem historii oraz na terenie zabytkowego układu urbanistycznego. W celu ochrony wymienionych zabytków wskazano, iż wszelkie prace i roboty budowlane na obszarze planu mogą być prowadzone na warunkach regulowanych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Na obszarze planu nie występują i nie wskazano krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, nie wskazano również krajobrazów priorytetowych oraz nie wykonano audytu krajobrazowego.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

W granicach planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze czy obszary szczególnego zagrożenia powodzią lub obszary osuwania się mas ziemnych. W § 12 przedmiotowego projektu w ramach ustaleń szczegółowych, określono wytyczne w zakresie stanowisk postojowych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych oraz uniwersalnego projektowania, w ramach § 5 (zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego), nakazano dostosowanie obiektów budowlanych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności

W ustaleniach szczegółowych omawianego projektu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zapewniają optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. W stosunku do obecnie obowiązującego planu zwiększono możliwości inwestycyjne, co pozwoli na bardziej racjonalne zagospodarowanie terenu szkoły. Kontynuacja funkcji usług oświaty w ścisłym centrum miasta i jednocześnie w sąsiedztwie zabudowy mieszkalnej wpłynie pozytywnie na minimalizację transportochłonności układu przestrzennego. Sformułowanie ustaleń planu i wyznaczenie terenu pod usługi oświaty nastąpiło z uwzględnieniem poszanowania prawa własności. Przedmiotowy obszar w całości stanowi własność Gminy Miasto Augustów.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. W przedmiotowym zakresie organy uzgodniły projekt planu w trybie milczącej zgody.

W projekcie planu ustanowiono ponadto wymagania w zakresie obrony cywilnej poprzez nakazanie zapewnienia awaryjnego ujęcia wody, syreny alarmowej, rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych wolnostojących oraz możliwości wykonania ukryć w budynkach.

Potrzeby interesu publicznego

W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz inne przestrzenie publiczne ogólnodostępne. Projekt planu zapewnia kontynuację funkcji usług oświaty.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych W § 10 ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami. Projekt planu dopuszcza możliwość budowy nowych sieci infrastruktury technicznej, uwzględnia sieci istniejące oraz możliwość ich modernizacji. Obszar objęty projektem planu posiada dostęp do niezbędnej dla funkcjonowania usług oświaty infrastruktury technicznej. W projekcie planu wprowadzono zasadę zapewnienia obsługi telekomunikacyjnej i teletechnicznej z istniejących i projektowanych sieci przewodowych i bezprzewodowych, z uwzględnieniem wymogów w zakresie lokalizacji urządzeń z zakresu łączności publicznej przewidzianych w § 6 pkt 7.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad (...) miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (...), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej przedmiotowego planu zapewniono jawność i przejrzystość procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa. W dniu 16 listopada 2021 roku obwieszono o podjęciu Uchwały Nr XLI/427/2021 z dnia 10 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa dla terenu położonego pomiędzy częścią ulicy Rajgrodzkiej i Młodości, zwanego „Szkoła Podstawowa Nr 2”. Poinformowano o możliwości składania wniosków do planu miejscowego. W odpowiedzi wniosków nie złożono.

W toku dalszego postępowania ogłoszono o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wskazano termin i miejsce wyłożenia projektu, termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, wytyczne w zakresie możliwości składania uwag. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 17 stycznia 2022 roku do 7 lutego 2022 roku w siedzibie Urzędu Miejskiego w Augustowie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Augustowie. W dniu 2 lutego 2022 roku zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, jednak na dyskusji nie pojawili się mieszkańcy lub inne osoby zainteresowane. W ogłoszeniu wskazano również nieprzekraczalny termin składania uwag do dnia 21 lutego 2022 roku. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W § 10 ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustalono zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej miejskiej sieci wodociągowej z dopuszczeniem zaopatrzenia z indywidualnych ujęć wody. Teren objęty opracowaniem miejscowego planu jest uzbrojony w sieć wodociągową o wystarczających parametrach.

Zważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych 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 ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wniosków nie złożono.

W toku dalszego postępowania ogłoszono o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wskazano termin i miejsce wyłożenia projektu, termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, wytyczne w zakresie możliwości składania uwag. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 17 stycznia 2022 roku do 7 lutego 2022 roku w siedzibie Urzędu Miejskiego w Augustowie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Augustowie. W dniu 2 lutego 2022 roku zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, jednak na dyskusji nie pojawili się mieszkańcy lub inne osoby zainteresowane. W ogłoszeniu wskazano również nieprzekraczalny termin składania uwag do dnia 21 lutego 2022 roku. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykonano Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. W ramach procedury sporządzenia planu dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie gmina w związku z uchwaleniem planu – analizę ekonomiczną zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Analizę środowiskową wykonano w ramach prognozy oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wymóg uwzględnienia wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,**
- 2) **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,**
- 3) **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,**
- 4) **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**
 - a) **na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), 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.**

Przystąpienie do prac nad projektem planu miejscowego nastąpiło po podjęciu przez Radę Miejską w Augustowie Uchwały Nr XLI/427/2021 z dnia 10 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa dla terenu położonego pomiędzy częścią ulicy Rajgrodzkiej i Młodości, zwanego „Szkoła Podstawowa Nr 2”. Teren objęty planem miejscowym usytuowany jest w granicach administracyjnych miasta Augustów, bezpośrednio w jego ścisłym centrum.

W odległości około 80 m, 150 m, 400 m od terenu objętego planem (głównego wejścia na teren szkoły) znajdują się 3 przystanki komunikacji miejskiej obsługujące wszystkie miejskie linie autobusowe, komunikując obszar projektu planu prawie z całym miastem. Z dwóch najbliższych położonych przystanków dostępne są również połączenia autobusowe co najmniej o zasięgu regionalnym. W pobliżu obszaru opracowania położony jest również dworzec autobusowy. Warunki do wykorzystania transportu zbiorowego ocenia się jako bardzo dobre.

Obszar posiada dostęp do powiatowych dróg publicznych - ul. Rajgrodzkiej i ul. Młodości. Na terenie planu nie występują i nie wyznaczono dodatkowych dróg. Przeznaczenie przewidziane w projekcie planu ogranicza się do usług oświaty, nie wyznaczono nowych terenów pod funkcję mieszkaniową. Przylegające do obszaru projektu planu istniejące drogi publiczne posiadają chodniki, ulica Rajgrodzka posiada również wystarczającą szerokość w liniach rozgraniczających do usytuowania ścieżki rowerowej. Projekt planu nakazuje wyposażenie terenu usług oświaty w niezbędne miejsca postojowe dla rowerów i samochodów.

Teren planu posiada dostęp do następujących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej, elektroenergetycznej, ciepłej. W pobliżu terenu opracowania przebiega istniejąca i projektowana sieć gazowa.

Obszar planu należy zakwalifikować do obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (stanowiącego również historyczne centrum miasta istniejące od ok. 450 lat).

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady miasta,
o której mowa w art. 32 ust. 2**

Rada Miejska w Augustowie w 2016 r. podjęła Uchwałę Nr XXX/281/16 z dnia 22 grudnia 2016 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa.

W załączniku Nr 2 do ww. Uchwały zamieszczono wykaz częściowo nieaktualnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych dla terenów miasta Augustowa. Wskazano, iż obowiązujący na obszarze projektu planu Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Augustów dla terenów położonych między ulicami: Kwaśną, Rajgrodzką, Wojska Polskiego i Mazurską przyjęty Uchwałą Nr VI/41/07 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 19 marca 2007 r. jest częściowo nieaktualny.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Szczegółowy podział na wydatki i dochody, jakie otrzyma Miasto z tytułu uchwalenia miejscowego planu i jego konsekwencji, zostały omówione w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.