

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa zwanego „Lipowiec II”

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miejska w Augustowie podjęła Uchwałę Nr XXVII/243/16 z dnia 4 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa zwanego „Lipowiec II”.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ww. ustawy podjęcie uchwały zostało poprzedzone analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Na potrzeby sporządzanego planu przeprowadzono wizję w terenie, przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe. Ponadto, zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa zwanego „Lipowiec II” sporządzono Uproszczoną inwentaryzację urbanistyczną (IGPiM 2017) oraz Opracowanie ekofizjograficzne (IGPiM 2017).

Plan obejmuje obszar położony w północnej części miasta, w rejonie ul. Turystycznej i ul. I Pułku Ułanów Krechowieckich, w pobliżu Jeziora Białego Augustowskiego. Od północy sąsiaduje z linią kolejową nr 40. Jest to teren częściowo zabudowany, w granicach którego znajduje się Samodzielny Publiczny Zespół Zakładów Opieki Długoterminowej oraz trzy inne budynki, w tym jeden stanowi nieukończoną budowę w złym stanie technicznym. Powierzchnia terenu wynosi ok. 2,1 ha.

W granicach opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa terenów obejmujących część Dzielnicy Lipowiec i Osiedle Bema przyjęty Uchwałą Nr XXIII/136/08 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 29 maja 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 149 z dnia 23 czerwca 2008 r., poz. 1452). Aktualnie obszar opracowania w ww. planie jest przeznaczony pod usługi, w tym publiczne w zakresie ochrony zdrowia lub wypoczynku (40 U) i usługi z wykluczeniem lokalizowania stacji paliw (41 U). Ponadto, w granicach opracowania znajdują się tereny przeznaczone pod parking publiczny (34 KP), stacje transformatorowe (E) oraz pod drogi publiczne (5 KDL i 3 KDZ).

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu.

Ustalenia przyjęte w planie są zgodne z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXV/324/17 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 30 maja 2017 r.

Zgodnie z aktualnymi kierunkami rozwoju przestrzennego zawartymi ww. studium obszar znajduje się w strefie AG1 – strefa aktywności gospodarczej wschodnia. Dla obszaru objętego planem przewiduje się:

MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (część wschodnia),

MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej (część zachodnia).

Ponadto, wzdłuż północnej granicy opracowania w studium wskazano przebieg istniejącej drogi zbiorczej.

Zgodnie ze złożonymi wnioskami do przedmiotowego planu przeznaczenie terenu dla nieruchomości położonej w części zachodniej zostało rozszerzone o możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Natomiast dla nieruchomości położonej w części wschodniej zmieniono przeznaczenie na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, co jest zgodne z planami inwestycyjnymi dysponenta terenu oraz polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w ww. studium.

Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

- 1) przeznaczenia 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,
- 4) zasady kształtowania krajobrazu,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 6) wymagania wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów,
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 13) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów,
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

Plan uwzględnia zasady art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) w odniesieniu do problematyki planu i realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) procedurę formalno – prawną z uwzględnieniem 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* (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień: Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej oraz innych organów i instytucji w dniach od 06.07.2018 r. do 26.07.2018 r. – wyłożony był do publicznego wglądu.

W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 13.07.2018 r. odbyła się publiczna dyskusja.

Do projektu planu nie złożono uwag.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 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* (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą 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*.

Rada Miejska w Augustowie podjęła w dniu 22.12.2016 r. Uchwałę Nr XXX/281/16 w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa. Zgodnie z załącznikiem nr 2 do ww. uchwały miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa terenów obejmujących część Dzielnicy Lipowiec i Osiedle Bema przyjęty Uchwałą Nr XXIII/136/08 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 29 maja 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 149 z dnia 23 czerwca 2008 r., poz. 1452) został uznany za częściowo nieaktualny.

Ponadto, zgodnie z analizą wszystkich wpływów do budżetu Miasta oraz wydatków prognoza wieloletnia skutków finansowych uchwalenia planu jest korzystna dla budżetu Gminy Miasta Augustów. Zmiana przeznaczenia terenu skutkuje zmniejszeniem potencjalnych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości. Jest to jednak jedynie kwota zakładana, która de facto w swojej maksymalnej postaci nie była odprowadzana, ponieważ teren którego dotyczy jest w znikomym stopniu zagospodarowany. Uchwalenie planu, wpłynie na poprawę wizerunku tej części miasta i jednocześnie wiąże się z realnym wpływem podatków. W wyniku uchwalenia planu nastąpi wzrost wpływów do budżetu Miasta z tytułu podatku od powierzchni użytkowej budynków.

Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy, określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

BURMISTRZ


Mirosław Karolczuk