

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../18
Rady Miejskiej w Augustowie
z dnia ... 2018 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części
miasta Augustowa dla terenów położonych w rejonie części ulic: Elektrycznej, Tytoniowej oraz
ulicy Filtrowej, zwanego "Zakłady tytoniowe"

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 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 miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa w rejonie terenu zwanego „Zakłady Tytoniowe”. Obszar w granicach planu położony jest w północnej części miasta i obejmuje powierzchnię ok. 25,3 ha. Do sporządzenia planu przystąpiono na wniosek inwestora. Zmiana polegać ma przede wszystkim na rozszerzeniu terenu zakładu produkcyjnego, który stanowi jeden z największych zakładów pracy w Augustowie.

Na części terenu obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1. Uchwała Nr XXIII/136/08 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 29 maja 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Augustów terenów obejmujących część Dzielnicy Lipowiec i Osiedle Bema.
2. Uchwała Nr XL/250/97 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 22 grudnia 1997 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Droga do Tytoniówki" w Augustowie.

Przedmiotowy teren w większości jest obszarem zagospodarowanym. Istniejące zagospodarowanie obejmuje:

- a) zabudowę produkcyjną producenta wyrobów tytoniowych,
- b) zakład wodociągów i kanalizacji miejskich wraz z stacją uzdatniania wody,
- c) miejskie ujęcie wody,
- d) tereny komunikacyjne.

Pozostałą część stanowią lasy.

Do opracowania planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr XXXVI/347/17 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa dla terenów położonych w rejonie części ulic: Elektrycznej, Tytoniowej oraz ulicy Filtrowej, zwanego "Zakłady tytoniowe".

Projektowany plan miejscowy ustala następujące przeznaczenia terenów:

- teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczony symbolem PU;
- teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem UMW;
- teren zieleni parkowej, oznaczony symbolem ZP;
- tereny infrastruktury technicznej – wodociągowej, oznaczone symbolem IT;
- tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDL;
- tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
- teren komunikacji, oznaczony symbolem KS;
- tereny lasów, oznaczone symbolem ZL.

Zgodnie z powyższym, plan 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. Należy więc stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Projekt planu miejscowego w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. W §17-§25 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: PU, UMW, ZP, IT, KDL, KDW, KS, ZL.

W §12 podano ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, gdzie określono je dla terenu oznaczonego symbolem PU. Dla terenu UMW nie ustala się warunków podziału, scalenia i podziału ze względu na wąski obszar jaki uwzględniono w granicach planu miejscowego. Teren stanowi uzupełnienie sąsiedniego terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną położonego poza obszarem planu i przylegającego do jego granic.

3.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu. W §17-§25 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: PU, UMW, ZP, IT, KDL, KDW, KS, ZL. W §9 ustalono wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Teren zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP, wskazuje się jako teren o funkcji publicznej ogólnodostępnej.

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

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach prawnej formy ochrony przyrody – Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza i Jeziora Augustowskie”. Na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych niniejszym planem. Zakazuje się lokalizacji zakładów, o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Na obszarze nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Ochrona różnorodności biologicznej na przedmiotowym obszarze możliwa będzie poprzez zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na obszarach wskazanych do zabudowy. Na obszarze występują tereny leśne oznaczone na rysunku 1-5ZL, które zlokalizowane są w granicach strefy C uzdrowiska.

Z uwagi na częściową lokalizację inwestycji na gruntach leśnych (stanowiących własność Skarbu Państwa) – zaszła konieczność przeprowadzenia procedury mającej na celu zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne (zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych). Projekt planu przewiduje na cele nieleśne 8,0926 ha gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa, na podstawie zgody wyrażonej decyzją Ministra Środowiska z dnia 25 czerwca 2018 r., znak ES.2210.95.2018.WS.

3.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§8 projektu planu miejscowego dotyczy ustaleń zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze objętym planem, nie znajdują się obszary lub obiekty zabytkowe, dziedzictwa kulturowego oraz dobra kultury współczesnej.

3.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

§11 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Część obszaru planu położona jest w granicach strefy „B” i strefy „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Augustów, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

Dodatkowo, w §13 ustalono liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Zapisy dotyczące stanowisk postojowych określono także w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

3.6 Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany.

W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3.7 Prawo własności

Ustalenia 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 planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa.

Projekt uzgodniono z następującymi organami:

- Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego – Delegatura w Białymstoku (uzgodnienie pozytywne na podstawie art. 25, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- Wojewódzki Sztab Wojskowy w Białymstoku (uzgodnienie pozytywne na podstawie art. 25, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- Podlaski Oddział Straży Granicznej (uzgodnienie pozytywne na podstawie art. 25, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

3.9 Potrzeby interesu publicznego

W planie ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Teren ZP wskazuje się jako teren o funkcji publicznej ogólnodostępnej, a zasady jej kształtowania zawarto w ustaleniach szczegółowych.

Plan miejscowy zabezpiecza teren pod tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami KDL.

3.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i 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 Miasta Augustowa na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniał jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Burmistrz obwieścił o podjęciu Uchwały Nr XXXVI/347/17 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa dla terenów położonych w rejonie części ulic: Elektrycznej, Tytoniowej oraz ulicy Filtrowej, zwanego "Zakłady tytoniowe". Poinformował o możliwości składania wniosków do planu, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie wpłynęły wnioski od osób fizycznych. Dotyczyły one m.in. odstąpienia od przeznaczenia terenów pod rozbudowę zakładów produkcyjnych, zachowanie terenów leśnych, nie wprowadzania zmian do obowiązującego planu, przeznaczenie części obszaru pod teren parkowy. Burmistrz Miasta Augustowa Zarządzeniem Nr 837/2017 z dnia 6 października 2017 r. rozpatrzył wnioski złożone do projektu planu. Zostały one częściowo uwzględnione, co szczegółowo przedstawia załącznik do Zarządzenia.

W dalszym postępowaniu ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wskazał termin i miejsce wyłożenia projektu, informację o dacie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informację na temat możliwości składania uwag do projektu.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu dniach od 6.07.2018 r. do 26.07.2018 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Augustowie. Projekt wraz z prognozą wyłożono również na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Augustowa.

W trakcie wyłożenia, 13.07.2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Na dyskusji nie zjawili się / zjawili się mieszkańcy.

Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w trzech formach, o czym była mowa w ogłoszeniach / obwieszczeniach. Uwagi mogły być składane: w formie pisemnej, ustnej do protokołu, bądź elektronicznej. Nie wpłynęły / wpłynęły uwagi.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu oraz o jego wyłożeniu do publicznego wglądu były publikowane w Biuletynie Informacji Przestrzennej Urzędu, ukazywały się w prasie oraz były wywieszane na tablicach ogłoszeń. Mieszkańcy mieli możliwość składania wniosków i uwag, o czym była mowa w ogłoszeniach.

3.12 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Wskazano, iż w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z miejskiej sieci wodociągowej z dopuszczeniem zaopatrzenia z indywidualnych ujęć.

4 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

Burmistrz, po ogłoszeniu, iż przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - otrzymał wnioski od osób prywatnych. Co omówiono w punkcie 3.11.

Ponadto do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie złożono / złożono uwagi. Na dyskusję nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu nie przybyły / przybyły osoby zainteresowane.

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

Analizy środowiskowe wykonano w ramach opracowania prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

5 W PRZYPADKU SYTUOWANIA NOWEJ ZABUDOWY, UWZGLĘDNIENIE WYMAGAŃ ŁADU PRZESTRZENNEGO, EFEKTYWNEGO GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIĄ ORAZ WALORÓW EKONOMICZNYCH PRZESTRZENI NASTĘPUJE POPRZEZ:

- a. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- b. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- c. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- d. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - 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,
 - 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 XXXVI/347/17 z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa dla terenów położonych w rejonie części ulic: Elektrycznej, Tytoniowej oraz ulicy Filtrowej, zwanego "Zakłady tytoniowe".

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w północnej części miasta Augustowa. W jego granicach znajduje się już istniejąca zabudowa produkcyjna (produkcja wyrobów tytoniowych), zakład wodociągów i kanalizacji miejskich wraz ze stacją uzdatniania wody, miejskie ujęcie wody i komunikacja. Pozostałą część stanowią lasy.

Projektowany plan nie zakłada wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową.

Teren UMW (teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej) stanowi uzupełnienie sąsiedniego terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną położonego poza obszarem planu i przylegającego do jego granic. Dla terenu ustalono zakaz lokalizacji budynków.

Tereny pod rozbudowę zakładów tytoniowych (PU, KS) stanowią kontynuację istniejących terenów produkcyjnych.

6 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 analizie, stanowiącej załącznik nr 2 do powyższej uchwały, wymienia się:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Augustów terenów obejmujących część Dzielnicy Lipowiec i Osiedle Bema - Uchwała Nr XXIII/136/08 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 29 maja 2008 r. jako częściowo nieaktualny, oraz
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „DROGA DO TYTONIÓWKI” w Augustowie - Uchwała Nr XL/250/97 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 22 grudnia 1997 r. jako aktualny, mimo to podjęto decyzję o zmianie również w obszarze obowiązywania tego planu ze względu na rozbieżności w materiałach geodezyjnych w zakresie podziałów pasa drogowego względem planu obowiązującego, ujawnione dopiero podczas wyznaczania granic obszaru sporządzania projektu planu.

7 WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET MIASTA

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.