

## **UZASADNIENIE**

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

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa dla terenów położonych w rejonie części ulicy 3 Maja, zwanego „Dom Turka”**

### **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 terenów położonych w rejonie części ulicy 3 Maja, zwanego „Dom Turka”. Projekt planu procedowano na podstawie Uchwały Nr XXXIX/391/2021 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 2 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa dla terenów położonych w rejonie części ulicy 3 Maja, zwanego „Dom Turka”.

Teren planu znajduje się w ścisłym centrum miasta i obejmuje powierzchnię około 0,31 ha. Obszar planu ograniczony jest od północy ulicą 3 Maja, od południa projektowaną ul. Sybiraków, od zachodu zabudową usługową, od wschodu pasem zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Na terenie objętym projektem planu znajdują się budynki mieszkalne, mieszkalne z usługami oraz garażowo-gospodarcze, obecnie nieużytkowane.

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 2021 r., zgodnie z którym obszar planu położony jest w strefie centralnej S na terenie wyodrębnionym jako teren zabudowy śródmiejskiej MS. W ramach terenu zabudowy usługowej jako podstawowy kierunek przeznaczenia określono m.in. usługi, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Przyjęto również minimalny udział terenu biologicznie czynnego 10% oraz maksymalną wysokość zabudowy 20 m. Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, 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 części centrum miasta Augustowa, terenów położonych między ulicami: Mostową, Młyńską, Hożą, istniejącą zabudową wielorodzinną oraz ulicami: Ks. Skorupki, Ks. Ściegiennego, 3-go Maja, przyjętym Uchwałą Nr XXXV/330/02 Rady Miasta Augustów z dnia 29 maja 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 23 z dnia 21.06.2002 r. poz. 593), który przeznaczają omawiany teren częściowo pod usługi komercyjne, częściowo pod zabudowę mieszkalną i mieszkalno – usługową. Projekt planu sporządzono w oparciu o obowiązujące obecnie przepisy.

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

### ***Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury***

Projekt planu uelastyczni dotychczasowe przeznaczenie terenu wprowadzając jednocześnie nowe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wymaganym obowiązującymi przepisami, w sposób umożliwiający realizację inwestycji z zachowaniem ładu przestrzennego poprzez optymalizację parametrów zabudowy i zagospodarowania uwzględniającą uwarunkowania ekofizjograficzne, pozostałe przestrzenne i formalno-prawne. W § 13 i 14 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 ładu przestrzennego, zaś w § 9 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 § 13 i 14 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 ładu przestrzennego, w ramach których ustalono m. in. minimalną powierzchnię działki budowlanej (z odwołaniem do ustaleń szczegółowych), wprowadzono zakaz montażu klimatyzatorów na zewnątrz budynków na ścianach sytuowanych wzdłuż obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy, w odległości do 5 m od tych 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. Na terenie planu nie występują również formy ochrony przyrody, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych. Teren projektu planu położony jest w strefie ochrony uzdrowiskowej „C”, w § 8 wskazano wymagania w zakresie ochrony obszarów ochrony uzdrowiskowej. 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 w stosownym zakresie kategorię ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dopuszczalnych poziomów hałasu dla poszczególnych terenów. Projekt planu oraz prognoza oddziaływania na środowisko uzyskały w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko pozytywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Augustowie.

### ***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. Na terenie planu znajduje się również budynek wpisany do rejestru zabytków, położony przy ul. 3 Maja 16, zwany „Domem Turka”. 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. Ustalono również nakaz zachowania budynku wpisanego do rejestru zabytków oraz zakaz realizacji dominant architektonicznych w stosunku do tego budynku na całym obszarze objętym planem.

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 § 13 i 14 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 uelastyczniono przeznaczenie terenu i zwiększono możliwości inwestycyjne, co pozwoli na racjonalne zagospodarowanie terenu objętego planem. Kontynuacja dotychczasowych funkcji z jednoczesnym rozszerzeniem przeznaczenia terenu w ścisłym centrum miasta wpłynie pozytywnie na minimalizację transportochłonności układu przestrzennego. Sformułowanie ustaleń planu i wyznaczenie terenu pod zabudowę usługową nieuciążliwą oraz zabudowę usługową nieuciążliwą lub mieszkaniową nastąpiło z uwzględnieniem poszanowania prawa własności. Przedmiotowy obszar częściowo stanowi własność Instytutu Solidarności i Męstwa im. Witolda Pileckiego, częściowo własność prywatną.

### ***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 projekt planu uzyskał uzgodnienia w formie tzw. milczącej zgody.

W projekcie planu ustanowiono ponadto wymagania w zakresie obrony cywilnej poprzez nakaz zapewnienia możliwości wykonania ukrycia w budynkach usługowych lub usługowo – mieszkalnych, w okresie podwyższenia stanu gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia, o ile obiekt będzie przeznaczony na więcej niż 15 pracowników.

### ***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 dotychczasowych.

### ***Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych***

W § 11 ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami. Projekt planu dopuszcza możliwość budowy nowych sieci infrastruktury technicznej, uwzględnia uwarunkowania wynikające z sieci istniejących. Obszar objęty projektem planu posiada dostęp do niezbędnej dla funkcjonowania usług nieuciążliwych i mieszkalnictwa 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 XXXIX/391/2021 z dnia 2 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa dla terenów położonych w rejonie części ulicy 3 Maja, zwanego „Dom Turka”. Poinformowano o możliwości składania wniosków do planu miejscowego. W odpowiedzi złożono 3 wnioski. Wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 101/2022 Burmistrza Miasta Augustowa z dnia 18 marca 2022 roku.

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 21 czerwca 2022 roku do 11 lipca 2022 roku w siedzibie Urzędu Miejskiego w Augustowie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Augustowie. W dniu 4 lipca 2022 roku zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, na dyskusji nie pojawili się mieszkańcy lub inne osoby zainteresowane. W ogłoszeniu wskazano również nieprzekraczalny termin składania uwag do dnia 25 lipca 2022 roku. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

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

W § 11 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 posiada dostęp do sieci wodociągowej 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 złożono 3 wnioski. Wnioski dotyczyły pozostawienia dotychczasowej funkcji mieszkalno-usługowej z ewentualnym rozszerzeniem o samodzielną funkcję usługową oraz nie pogarszania parametrów zabudowy. Wnioski zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 101/2022 Burmistrza Miasta Augustowa z dnia 18 marca 2022 roku. Wnioski o nie pogarszanie parametrów zabudowy zostały rozpatrzone pozytywnie. Pozostałe wnioski zostały rozpatrzone pozytywnie w zakresie przeznaczenia wnioskowanych nieruchomości pod zabudowę usługową nieuciążliwą i mieszkaniową.

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 21 czerwca 2022 roku do 11 lipca 2022 roku w siedzibie Urzędu

Miejskiego w Augustowie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Augustowie. W dniu 4 lipca 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 25 lipca 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 XXXIX/391/2021 z dnia 2 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Augustowa dla terenów położonych w rejonie części ulicy 3 Maja, zwanego „Dom Turka”. Teren objęty planem miejscowym usytuowany jest w granicach administracyjnych miasta Augustów, bezpośrednio w jego ścisłym centrum.

W odległości około 200 m, 350 m, od terenu objętego planem znajdują się 3 przystanki komunikacji miejskiej obsługujące dwie miejskie linie autobusowe, komunikując obszar projektu planu prawie z całym miastem. W odległości ok. 600 m od obszaru opracowania położony jest również dworzec autobusowy oraz przystanki komunikacji miejskiej obsługujące pozostałe miejskie linie autobusowe oraz linie autobusowe o zasięgu regionalnym i krajowym. Warunki do wykorzystania transportu zbiorowego ocenia się jako bardzo dobre.

Obszar posiada dostęp do powiatowej drogi publicznej - ul. 3 Maja oraz projektowanej drogi gminnej ul. Sybiraków. Na terenie planu nie występują i nie wyznaczono dodatkowych dróg. Przeznaczenie przewidziane w projekcie planu ogranicza się do zabudowy usługowej nieuciążliwej i mieszkaniowej, nie wyznaczono nowych terenów pod funkcję mieszkaniową. Przylegająca do obszaru projektu planu istniejąca droga publiczna posiada chodniki. Projekt planu nakazuje wyposażenie terenu w niezbędne miejsca postojowe.

Teren planu posiada dostęp do następujących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej, elektroenergetycznej, ciepłej.

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 Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego części centrum miasta Augustowa, terenów położonych między ulicami: Mostową, Młyńską, Hożą, istniejącą zabudową wielorodzinną oraz ulicami: Ks. Skorupki, Ks. Ściegiennego, 3-go Maja przyjęty Uchwałą Nr XXXV/330/02 Rady Miasta Augustów z dnia 29 maja 2002 roku 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.