

**UCHWAŁA NR LXVIII/497/24
RADY MIASTA GRAJEWO**

z dnia 31 stycznia 2024 r.

**w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Miasta Grajewo oraz miejscowych planów zagospodarowania
przestrzennego na obszarze Miasta Grajewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), z uwzględnieniem art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miasta Grajewo uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się przedstawioną przez Burmistrza Miasta Grajewo „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Grajewo za okres: lipiec 2018 r. – czerwiec 2023 r.”, pozytywnie zaopiniowaną przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Grajewie w dniu 12 stycznia 2024 r., stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały.

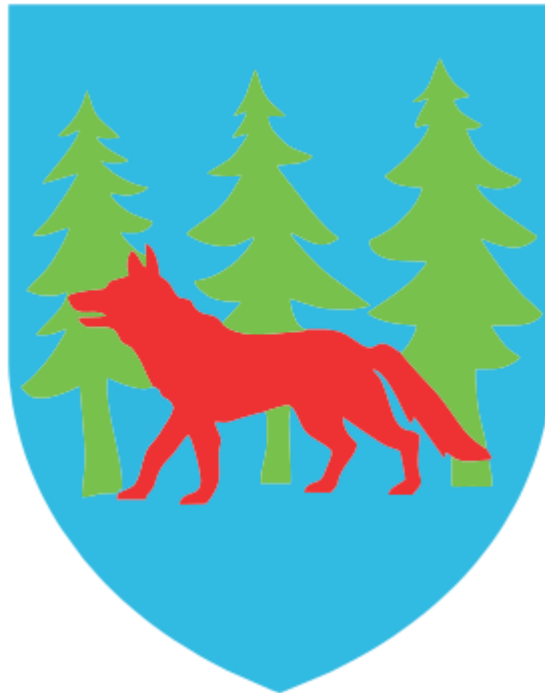
§ 2. Stwierdza się aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Grajewo przyjętego na mocy Uchwały Nr 75/XV/99 Rady Miasta Grajewo z dnia 29 grudnia 1999 r. wraz ze zmianami zatwierdzonymi Uchwałą Nr XXI/119/08 Rady Miasta Grajewo z dnia 11 kwietnia 2008 oraz Uchwałą Nr XXI/140/12 Rady Miasta Grajewo z dnia 25 kwietnia 2012 r. oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Miasta Grajewo – zgodnie z ww. analizą stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Grajewo.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miasta

mgr Halina Muryjas-Rząsa



**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM MIASTA GRAJEWO
ZA OKRES: LIPIEC 2018 r. –
CZERWIEC 2023 r.**

Autor opracowania:
mgr inż. Jakacki Dariusz

Grajewo, grudzień 2023 r.

Spis treści:

1. WPROWADZENIE	3
1.1. Podstawa prawna	3
1.2. Cel opracowania	3
1.3. Metodyka i zakres opracowania	4
2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA MIASTA GRAJEWO	6
3. UWARUNKOWANIA LOKALNEJ POLITYKI PRZESTRZENNEJ ORAZ ZMIANY LEGISLACYJNE DOTYCZĄCE PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO NA POZIOMIE GMINNYM ..	12
3.1. Uwarunkowania polityki przestrzennej w Mieście Grajewo	12
3.2. Analiza zmian legislacyjnych dotyczących planowania przestrzennego	13
4. ANALIZA DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH OBOWIĄZUJĄCYCH NA TERENIE MIASTA GRAJEWO ORAZ WYDANYCH DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH WPLÝWAJĄCYCH NA PRZESTRZEŃ MIASTA	18
4.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Grajewo	18
4.2. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Grajewo	22
4.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie Miasta Grajewo	25
4.4. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	42
4.5. Analiza ruchu inwestycyjnego w Mieście Grajewo na podstawie wydanych decyzji administracyjnych	43
4.5.1. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy	44
4.5.2. Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	53
4.5.3. Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę	55
4.5.4. Analiza inwestycji drogowych realizowanych w trybie specustawy drogowej	62
4.6. Analiza inwestycji mieszkaniowych realizowanych w trybie specustawy mieszkaniowej	63
4.7. Analiza projektów inwestycyjnych realizowanych przez Miasto Grajewo na przestrzeni okresu: lipiec 2018 r. – czerwiec 2023 r.	66
5. WNIOSKI O SPORZĄDZENIE LUB ZMIANĘ DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH	74
6. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	78
7. WNIOSKI KOŃCOWE	81
SPIS WYKRESÓW, RYSUNKÓW, TABEL	82
Spis wykresów:	82
Spis rysunków:	82
Spis tabel:	83
8. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE	84
Załącznik graficzny nr 1: Struktura funkcjonalno-przestrzenna obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Miasta Grajewo	84
Załącznik graficzny nr 2: Struktura funkcjonalno-przestrzenna wydanych decyzji o wz w okresie: lipiec 2018 r. – czerwiec 2023 r. na terenie Miasta Grajewo	85

Załącznik graficzny nr 3: Tereny objęte wieloletnim programem sporządzania mpzp na terenie Miasta Grajewo.....86

1. WPROWADZENIE

1.1. Podstawa prawna

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym sporządzana jest na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) zgodnie z którym:

„Art. 32. 1. W celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego”.

Na podstawie przeprowadzonej analizy podejmowana jest uchwała w sprawie aktualności studium i planów miejscowych. Taka uchwała powinna zostać podjęta co najmniej raz w czasie trwania kadencji rady gminy.

„2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8 komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.

3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność planu ogólnego albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 13b-13g, art.15 oraz art. 16 ust. 1”

W obecnym stanie prawnym w odniesieniu do art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ma zastosowanie przepis art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) w myśl którego:

„Art. 64. 2. Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy”.

W świetle więc obowiązujących przepisów prawa, w sytuacji kiedy gmina nie posiada jeszcze uchwalonego planu ogólnego obowiązują ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego danej gminy, a przeprowadzana analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym dotyczy oceny aktualności studium oraz planów miejscowych.

1.2. Cel opracowania

Celem analizy jest:

- przeanalizowanie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Grajewo, które zaszły na przestrzeni analizowanego okresu czasu: lipiec 2018 r. – czerwiec 2023 r., w oparciu o uregulowane prawnie instrumenty planistyczne, a także w trybie przyśpieszonym – za pomocą przepisów specustawowych,

- poddanie analizie oraz wstępnej ocenie zasadności złożonych wniosków o zmianę obowiązujących dokumentów planistycznych (SUiKZP Miasta Grajewo oraz obowiązujących mpzp),
- ocena aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych z perspektywy zmian przepisów prawnych z zakresu planowania przestrzennego, w tym przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz tzw. aktów okołoplanistycznych,
- ocena aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych z perspektywy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Grajewo,
- identyfikacja potrzeb aktualizacji wyznaczonych w studium kierunków polityki przestrzennej miasta z perspektywy opracowywania w przyszłości Planu Ogólnego Miasta Grajewo, w tym przede wszystkim wyznaczania granic poszczególnych stref planistycznych oraz określania dla nich profili funkcjonalnych,
- identyfikacja potrzeb zmiany obowiązujących planów miejscowych oraz ocena aktualności wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym wskazanie nowych obszarów w przestrzeni miasta przewidzianych w przyszłości do objęcia procedurą opracowania planu miejscowego.

Przeprowadzona analiza oraz jej wyniki będą stanowić czynnik pomocny w określaniu i weryfikacji kierunków rozwoju przestrzennego miasta, zwłaszcza z perspektywy opracowywania Planu Ogólnego Miasta Grajewo, których realizacja umożliwi zaspokojenie potrzeb zarówno mieszkańców miasta jak również inwestorów z zewnątrz oraz kształtowanie przestrzeni z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

1.3. Metodyka i zakres opracowania

W myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podczas sporządzania przedmiotowej analizy podstawową bazę merytoryczną stanowiły: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Grajewo oraz obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Ważną informacją wejściową do analizy są również wydane w analizowanym okresie decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów. W celu przedstawienia pełnego obrazu zagospodarowania przestrzennego miasta zasadne stało się również przeanalizowanie:

- wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę,
- inwestycji drogowych zrealizowanych w trybie specustawy drogowej,
- inwestycji mieszkaniowych zrealizowanych w trybie specustawy mieszkaniowej,
- wniosków w zakresie zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- wniosków w zakresie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W celu zobrazowania struktury funkcjonalno-przestrzennej obowiązujących planów miejscowych oraz wydawanych decyzji administracyjnych: o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów oraz o pozwoleniu na budowę stworzono bazę danych GIS zawierającą stosowne informacje w tym zakresie. W końcowym etapie prac nad bazą danych wprowadzono również informacje w zakresie składanych wniosków o zmianę obowiązujących dokumentów planistycznych a także wskreślono zasięg przestrzenny inwestycji drogowych oraz inwestycji mieszkaniowych zrealizowanych w trybie specustawowym.

Zakres przestrzenny opracowania obejmuje obszar w granicach administracyjnych Miasta Grajewo. Opracowanie obejmuje następujące zagadnienia:

- ogólną charakterystykę miasta,
- analizę podstawowych uwarunkowań dla prowadzenia lokalnej polityki przestrzennej,
- analizę zmian legislacyjnych z zakresu planowania przestrzennego na przestrzeni okresu analizy,
- analizę oraz ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Grajewo,
- analizę, ocenę aktualności i stopnia realizacji obowiązujących planów miejscowych,
- analizę wydawanych decyzji administracyjnych wpływających na przestrzeń miasta, w tym: decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów oraz decyzji o pozwoleniu na budowę,
- analizę inwestycji drogowych zrealizowanych w trybie specustawy drogowej,
- analizę inwestycji mieszkaniowych zrealizowanych w trybie specustawy mieszkaniowej,
- analizę projektów inwestycyjnych zrealizowanych przez Miasto Grajewo w okresie analizowanym,
- analizę złożonych wniosków o sporządzenie lub zmianę obowiązujących dokumentów planistycznych,
- analizę wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- wnioski końcowe wynikające z analizy.

2. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA MIASTA GRAJEWO

Miasto Grajewe położone jest nad rzeką Etką, w północno-zachodniej części województwa podlaskiego, na pograniczu Podlasia i Mazur. Grajewe stanowi siedzibę powiatu grajewskiego w skład którego wchodzi również:

- gminy miejsko-wiejskie: Rajgród i Szczuczyn,
- gminy wiejskie: Grajewe, Radziłów i Wąsosz.

Miasto zlokalizowane jest na terenie Zielonych Płuc Polski. Od strony wschodniej jego naturalną granicę administracyjną stanowi rzeka Ełka. Na pozostałym odcinku:

- od strony północnej granicę administracyjną miasta stanowi granica z gminą Prostki w województwie warmińsko-mazurskim,
- od strony zachodniej i południowej granica administracyjna z gminą wiejską Grajewe.

Miasto położone jest na skrzyżowaniu ważnych szlaków komunikacji samochodowej: drogi wojewódzkiej nr 665 (dawny przebieg drogi krajowej nr 61) oraz drogi krajowej nr 65, z potencjałem jej wykorzystania w przyszłości jako jednego z wariantów przebiegu drogi ekspresowej S16 wraz z obwodnicą miasta Grajewe, w ciągu drogi międzynarodowej *Via Carpatia*. Przez miasto przebiega również linia kolejowa o znaczeniu państwowym Białystok-Ełka przewidywana jako odcinek trasy transeuropejskiej *Rail Baltica*.

Pod kątem fizyczno-geograficznym miasto znajduje się na styku trzech mezoregionów: Wysoczyzny Kolneńskiej, Pojezierza Etckiego oraz Kotliny Biebrzańskiej. Podział przestrzeni miasta względem granic mezoregionów przedstawiono na rysunku poniżej.

Rysunek 1: Podział przestrzeni Miasta Grajewa względem granic mezoregionów



Na podstawie powyższego obrazu widzimy, iż przeważająca część terenów budowlanych w granicach administracyjnych Miasta Grajewa, w tym terenów cechujących się najwyższą intensywnością zabudowy (np. strefa śródmiejska) zlokalizowana jest w obszarze Pojezierza

Elckiego. Są to tereny o charakterze równinnym oraz w zdecydowanej przewadze korzystnych warunkach geotechnicznych do rozwoju budownictwa.

Wschodni fragment przestrzeni miasta stanowi obszar w granicach Kotliny Biebrzańskiej. Od strony zachodniej są to tereny już zainwestowane w tym przede wszystkim pod budownictwo mieszkaniowe oraz mieszkaniowo-usługowe. W części wschodniej widoczny jest natomiast pas użytków zielonych ukształtowanych w dolinie rzeki Elk, stanowiącej barierę rozwoju przestrzennego zabudowy miejskiej w kierunku północno-wschodnim. Z uwagi na między innymi ograniczone warunki hydrogeologiczne są to tereny wolne od zabudowy.

Południową część obszaru Miasta Grajewa obejmuje natomiast mezoregion Wysoczyzny Kolneńskiej charakteryzującej się licznymi pagórkami i wzgórzami morenowymi. Jest to obszar przede wszystkim użytkowany rolniczo, cechującymi się korzystnymi warunkami glebowymi do prowadzenia produkcji rolnej (głównie gleby III i IV klasy bonitacyjnej), stanowiącymi jednocześnie barierę w rozwoju przestrzennym nierolniczych form zabudowy. Wschodni fragment obszaru Wysoczyzny Kolneńskiej to z kolei strefa przemysłowa Miasta Grajewa obejmująca przede wszystkim zabudowę przemysłowo-składową stanowiącą z punktu widzenia gospodarczego czynnik determinujący rozwój miasta, lecz pod kątem środowiskowym obniżającą walory przyrodnicze obszaru, a także warunki funkcjonowania sąsiednich terenów mieszkaniowych oraz rekreacyjnych.

Na terenie Miasta Grajewa nie występują prawne formy ochrony przyrody. Najbliższe obszary chronione usytuowane są:

- od strony północnej w odległości ok. 2 km od granicy administracyjnej miasta – Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Elckiego,
- od strony zachodniej w odległości ok. 4,5 km od granicy administracyjnej miasta – Obszar Chronionego Krajobrazu Wzgórz Dybowskich,
- od strony południowo-wschodniej w odległości ok. 2 km od granicy administracyjnej miasta – Obszar Natura 2000 Ostoja Biebrzańska (Dyrektywa Ptasia).

Brak obszarów prawnie chronionych form przyrody w granicach administracyjnych miasta nie ogranicza możliwości zagospodarowania i zabudowy miejskiej przestrzeni, a jednocześnie ich stosunkowo bliskie sąsiedztwo podnosi atrakcyjność miasta pod kątem jego walorów turystycznych oraz krajobrazowych.

W Mieście Grajewa występuje 60 zabytków nieruchomych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, w tym 14 obiektów wpisanych do rejestru Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Na terenie miasta zlokalizowanych jest również 13 stanowisk archeologicznych pochodzących z różnych epok, począwszy od epoki kamienia po późne średniowiecze i okres nowożytny. Zdecydowana większość stanowisk dotyczy północnej części miasta jednakże żadne z nich nie zostało objęte wpisem do rejestru zabytków. Dodatkową formę ochrony stanowią również ustalenia stref ochrony konserwatorskiej miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

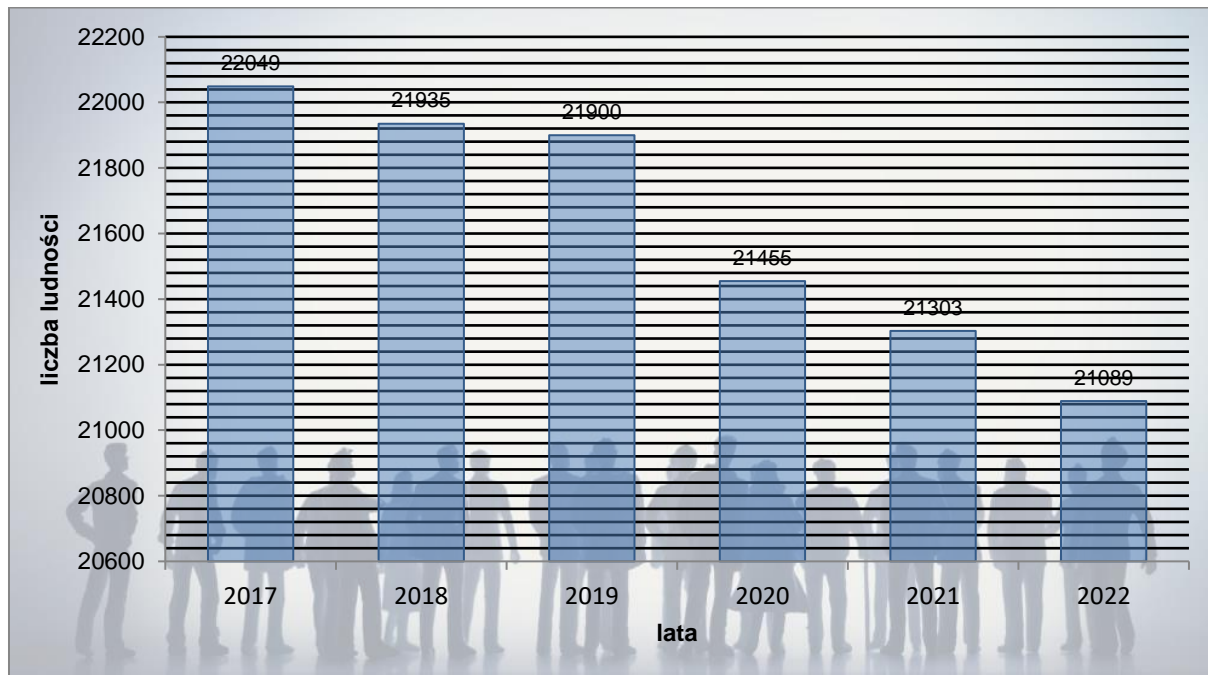
Demografia:

Na podstawie danych statystycznych GUS na koniec 2022¹ roku Miasto Grajewa zamieszkiwało 21 089 osób co stanowiło 47,15% mieszkańców powiatu grajewskiego oraz 1,84% ogółu ludności województwa podlaskiego. W okresie objętym niniejszą analizą tj.

¹ W chwili sporządzania analizy brak danych statystycznych liczby ludności według stanu na połowę 2023 roku

według danych statystycznych na koniec 2017 oraz 2022² roku liczba ludności Grajewo zmniejszyła się o 960 osób co stanowiło spadek populacji miasta na poziomie – 4,35%. W odniesieniu do ogólnych tendencji demograficznych w regionie jest to wartość nieznacznie wyższa od spadku liczby ludności w województwie podlaskim: -3,48%, lecz znacząco niższa od ogółu ubytku mieszkańców powiatu grajewskiego: -6,40%. Statystykę liczby mieszkańców Grajewo w analizowanym okresie przedstawiono na wykresie poniżej.

Wykres 1: Liczba mieszkańców Miasta Grajewo na przestrzeni lat 2017-2022



Podstawowym czynnikiem wpływającym na zmianę liczby ludności na danym obszarze jest przyrost naturalny rozumiany jako różnica pomiędzy liczbą urodzeń i zgonów. W Mieście Grajewo na podstawie statystyk z lat 2017-2022 można stwierdzić, iż jest on bardzo zróżnicowany. Szczególnie zauważalne są różnice pomiędzy dodatnimi wartościami wskaźnikami odpowiednio na poziomie +39 osób w roku 2017 oraz +35 osób w roku 2019 względem pozostałych okresów statystycznych objętych analizą, w których wskaźnik uzyskuje wartości zdecydowanie ujemne. Ostatnie lata analizowanego okresu pozwalają zaobserwować pewną stabilizację zjawiska ze wskaźnikiem przyrostu naturalnego na poziomie średnio ok. -65 osób. Szczegóły przedstawiono w tabeli nr 1.

² Pomimo, iż analiza obejmuje okres: lipiec 2018 – czerwiec 2023 w celu ujednoczenia pełnych okresów statystycznych dla wiarygodności porównań, a także z uwagi na brak danych dla roku 2023 przyjęto statystyki na koniec każdego z roczników statystycznych w latach 2017-2022.

Tabela 1: Statystyka przyrostu naturalnego w Mieście Grajewo na przestrzeni lat: 2017-2022

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Urodzenia żywe	235	199	223	182	177	164
Zgony ogółem	196	233	188	249	245	226
Przyrost naturalny	39	-34	35	-67	-68	-62

Kolejną determinantą liczby ludności jest saldo migracji, czyli różnica pomiędzy liczbą osób zameldowanych oraz wymeldowanych na terenie Miasta Grajewo. Statystykę z tego zakresu zamieszczono w tabeli nr 2.

Tabela 2: Statystyka zjawiska migracji w Mieście Grajewo na przestrzeni lat 2017-2022

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Zameldowania	114	148	213	135	110	95
Wymeldowania	-238	-267	-283	-257	-239	-237
Saldo migracji	-124	-119	-70	-122	-129	-142

Podstawowym wnioskiem płynącym z powyższej tabeli jest stwierdzenie, iż w każdym z analizowanych okresów statystycznych saldo migracji w mieście Grajewo było ujemne. Wartość wskaźnika kształtowała się na zróżnicowanym poziomie od -70 osób w roku 2019 do -142 osób w roku 2022. Oznacza to, że przeważa liczba osób wymeldowanych z terenu miasta w stosunku do nowych zameldowań. Wskazane wartości w znacznym zakresie mogą być rezultatem odpływu z miasta ludzi młodych szukających dla siebie przyszłości w większych ośrodkach miejskich w kraju, a przynajmniej w regionie takich jak: Białystok, Suwałki oraz Łomża.

Analiza struktury wiekowej ludności w mieście Grajewo wskazuje, iż społeczeństwo w Grajewie jest populacją stopniowo starzejącą się. Zauważalny jest wyraźny spadek procentowego udziału osób aktywnych zawodowo kosztem znaczącego przyrostu osób w wieku poprodukcyjnym. Grajewo wpisuje się w ogólny kierunek niekorzystnych przemian demograficznych w regionie, których skutki w przyszłości mogą być odczuwalne w różnych sferach naszego życia. Szczegółową analizę struktury wiekowej mieszkańców miasta przedstawiono w tabeli nr 3.

Tabela 3: Struktura wiekowa ludności w Mieście Grajewa wg ekonomicznych grup wiekowych, na przestrzeni lat 2017-2022.

Ekonomiczna grupa wiekowa (liczba osób oraz udział%):	Rok statystyczny					
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
przedprodukcyjny	3 768 (17,09%)	3 740 (17,05%)	3 767 (17,20%)	3 913 (18,24%)	3 868 (18,16%)	3 807 (18,05%)
produkcyjny	14 121 (64,04%)	13 913 (63,43%)	13 649 (62,32%)	12 966 (60,43%)	12 727 (59,74%)	12 467 (59,12%)
poprodukcyjny	4 160 (18,87%)	4 282 (19,52%)	4 484 (20,47%)	4 576 (21,33%)	4 708 (22,10%)	4 815 (22,83%)

Budownictwo mieszkaniowe:

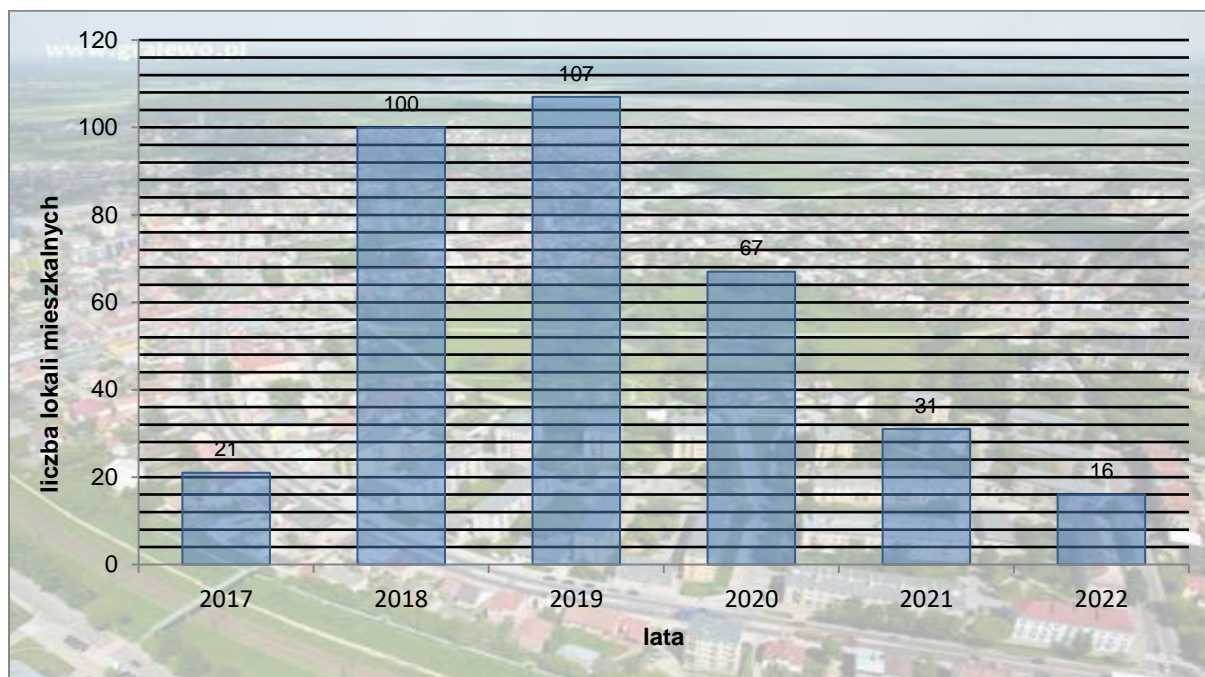
Budownictwo mieszkaniowe w Mieście Grajewa oparte jest w przewadze na zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Zabudowa wielorodzinna występuje głównie w centrum, a także na osiedlach Południe, Broniewskiego oraz 1000-lecia. W zachodniej części obszaru stanowiącej w przewadze otwartą, rolniczą przestrzeń produkcyjną sporadycznie pojawia się zabudowa zagrodowa kolonijna obejmująca między innymi wiejskie domy mieszkalne zaspokajające potrzeby mieszkaniowe ludności w środowiskach rolniczych.

Warunki mieszkaniowe w mieście należy ocenić jako dobre z perspektywą systematycznej poprawy w przyszłości na co wskazują:

- stopniowy przyrost zasobów mieszkaniowych generowany przez nowe lokale mieszkalne oddawane do użytkowania mieszkańcom w zakresie większym niż pojawiające się ubytki mieszkaniowe,
- rosnące wskaźniki mieszkaniowe charakteryzujące komfort zamieszkania lokalnej społeczności (wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, liczby izb w mieszkaniu, itd.),
- coraz wyższy poziom uzbrojenia technicznego lokali mieszkalnych.

Na wykresie poniżej przedstawiono statystykę lokali mieszkalnych oddawanych do użytkowania w poszczególnych latach okresu analizy.

Wykres 2: Liczba lokali mieszkalnych oddawanych do użytkowania na przestrzeni lat 2017-2022



Zobrazowane powyżej informacje wskazują, iż sytuacja na rynku mieszkaniowym w mieście Grajewa doskonale odzwierciedla ogólne tendencje krajowego rynku nieruchomości mieszkaniowych. W kolejnych latach okresu analizy widoczne jest gwałtowne ożywienie na rynku lokali mieszkalnych w Mieście Grajewa w latach 2018-2020 z uwagi na szczególnie korzystną koniunkturę rynku mieszkaniowego w tym okresie, następnie dostrzegając olbrzymi spadek w liczbie przekazywanych mieszkań spowodowany wyhamowaniem rynku na skutek między innymi: intensywnego wzrostu cen towarów i usług budowlanych oraz gwałtownej podwyżki stóp procentowych przy udzielanych kredytach hipotecznych. Liczba oddawanych do użytkowania lokali mieszkalnych ciągle jednakże przewyższa występujące ubytki mieszkaniowe powodując tym samym systematyczny przyrost zasobów mieszkaniowych w mieście.

Na koniec 2022 roku na terenie Miasta Grajewa funkcjonowało około 2 tys. podmiotów gospodarczych wpisanych do rejestru REGON, z czego najwięcej w zakresie handlu i naprawy pojazdów samochodowych (539), budownictwa (268) oraz transportu i gospodarki magazynowej (186). W okresie objętym niniejszą analizą liczba nowo zarejestrowanych podmiotów gospodarczych w poszczególnych latach była zróżnicowana i kształtowała się na poziomie od 135 podmiotów zarejestrowanych w roku 2021 do 193 podmiotów zarejestrowanych w roku 2019. Wśród największych podmiotów gospodarczych funkcjonujących na terenie miasta Grajewa należy wymienić spółdzielnię mleczarską Mlekoopol oraz spółkę Pfeleiderer Grajewa S.A. działającą w branży producentów płyt wiórowych.

3. UWARUNKOWANIA LOKALNEJ POLITYKI PRZESTRZENNEJ ORAZ ZMIANY LEGISLACYJNE DOTYCZĄCE PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO NA POZIOMIE GMINNYM

3.1. Uwarunkowania polityki przestrzennej w Mieście Grajewo

System planowania przestrzennego w Polsce oparty jest na zasadzie hierarchiczności. W myśl tej zasady realizując lokalną politykę przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego danej gminy należy uwzględnić nie tylko czynniki wewnętrzne wynikające ze specyfiki, charakterystyki gminy, lecz również uwarunkowania zewnętrzne wyższego rzędu o znaczeniu krajowym, międzyregionalnym i regionalnym (np. kolej, drogi, infrastruktura techniczna).

W województwie podlaskim zagadnienia planowania przestrzennego w skali regionalnej, w tym realizowanego w sposób zintegrowany z planowaniem społeczno-gospodarczym zostały uregulowane w następujących dokumentach:

- Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego uchwalonym Uchwałą Nr XXXVI/330/17 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 maja 2017 r. w sprawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego, zmienionego Uchwałą Nr XXXIX/356/17 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 28 sierpnia 2017 r.,
- Strategii Rozwoju Województwa Podlaskiego 2030 przyjętej Uchwałą Nr XVIII/213/2020 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 27 kwietnia 2020 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Województwa Podlaskiego 2030

Jako nadrzędny cel polityki przestrzennej w województwie wskazano prowadzenie gospodarki przestrzenią w sposób zrównoważony, z zachowaniem ładu przestrzennego, uwzględnieniem wysokich walorów środowiska przyrodniczego, lecz przy jednoczesnym dążeniu do wizji województwa podlaskiego w przyszłości jako regionu: przedsiębiorczego, partnerskiego i perspektywicznego.

Miasto Grajewo zgodnie z ustaleniami planu województwa zostało przypisane do grupy miast średnich, sklasyfikowane jako jednostka osadnicza na poziomie III – ośrodki lokalne – powiatowe. Miasto jest ośrodkiem skupiającym funkcje ponadlokalnych i lokalnych usług publicznych, mieszkalnictwa oraz funkcję produkcyjno-usługową.

W granicach administracyjnych Miasta Grajewo występują elementy zagospodarowania przestrzennego o charakterze regionalnym, krajowym a nawet znaczeniu ogólnoeuropejskim, w tym między innymi:

- droga krajowa nr 65 (granica państwa - Gołdap – Olecko – Ełk – **Grajewo** – Mońki – Białystok – Bobrowniki – granica państwa), stanowiąca potencjalnie jeden z wariantów przebiegu drogi ekspresowej S16 wraz z obwodnicą Miasta Grajewo, w ciągu drogi międzynarodowej *Via Carpatia*,
- droga wojewódzka nr 665 (dawny przebieg drogi krajowej nr 61),
- linia kolejowa o znaczeniu państwowym Białystok-Ełk przewidywana jako odcinek trasy transeuropejskiej *Rail Baltica*,
- sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia, w tym: napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110 kV oraz stacje transformatorowo-rozdzielcze 110/15 kV,
- sieć szerokopasmowa Polski Wschodniej,
- korytarz ekologiczny – uzupełniający: Pojezierze Ełckie (KPn-1D),
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią w dolinie rzeki Ełk,

które należy uwzględnić podczas sporządzania gminnych dokumentów planistycznych, w tym w przyszłości zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) podczas sporządzania gminnych „aktów planowania przestrzennego”.

3.2. Analiza zmian legislacyjnych dotyczących planowania przestrzennego

Postępujący rozwój gospodarczy, zmiany demograficzne, zmiany w zakresie uwarunkowań środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego, infrastruktury technicznej i komunikacji to tylko przykłady podstawowych czynników determinujących zmiany w wyznaczonych kierunkach polityk przestrzennych na danych obszarach. W dostosowaniu do niniejszych zmian wymagany jest proces ciągłej aktualizacji przepisów prawnych z zakresu planowania przestrzennego, począwszy od standardów ogólnoeuropejskich normujących w istotnym zakresie wewnątrz krajowe systemy prawne.

W Polsce podstawowy akt prawny regulujący problematykę planowania i zagospodarowania przestrzennego stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jej aktualnie obowiązujące przepisy posiadają tekst jednolity z dnia 7 kwietnia 2023 r. (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.: 1506, 1597, 1688, 1890, 2029) uwzględniający reformę systemu planowania przestrzennego w Polsce pod pozycją 1688, wprowadzoną na mocy przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), które weszły w życie z dniem 24 września 2023 r. Przedmiotowa analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Grajewo obejmuje horyzont czasowy: lipiec 2018 r. – czerwiec 2023 r. w związku z czym poddano badaniu treść ustawy:

- wg stanu prawnego aktualnego na dzień 1 lipca 2018 r. – t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.: 1566,
- wg stanu prawnego aktualnego na dzień 30 czerwca 2023 r. – t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 bez zmian,

dokonując analizy porównawczej przepisów ustawy według wskazanych stanów prawnych, w odniesieniu wyłącznie do norm prawnych regulujących problematykę planowania przestrzennego na poziomie gminnym.

Wprowadzone w analizowanym okresie zmiany treści ustawy obejmowały następujące grupy tematyczne:

- zmiany wynikające z integracji wymiaru społeczno-gospodarczego i przestrzennego w dokumentach planistycznych, w tym zmiany w strukturze dokumentów planistycznych,
- zmiany wynikające z postępującej cyfryzacji w planowaniu przestrzennym,
- zmiany stricte tematyczne wynikające ze zmiany przepisów: tzw. „aktów około planistycznych”.

W odniesieniu do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zmiany dotyczyły zarówno treści merytorycznej opracowania jak również struktury dokumentu oraz wzrostu wykorzystania narzędzi geoinformatycznych podczas procedury jego sporządzenia i uchwalenia. Wśród najważniejszych należy wymienić:

- brak uwzględniania w treści suikzp zapisów koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego z uwagi na odejście od niniejszych dokumentów (*art. 9 ust. 2*),

- w części uwarunkowań obowiązków uwzględnienia diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej w gminie, przygotowywanej na potrzeby opracowania strategii rozwoju gminy (*art. 10 ust. 1 pkt 2a*),
- obowiązek regulowania problematyki przestrzennej w studium z zachowaniem zasady uniwersalnego projektowania – tj. projektowania w sposób zapewniający przede wszystkim osobom ze szczególnymi potrzebami ułatwiony dostęp do przestrzeni publicznych (*art. 10 ust. 1 pkt 5*),
- wzrost kryterium wielkości mocy urządzeń instalacji odnawialnych źródeł energii ze 100 kW do 500 kW, a w przypadku gruntów rolnych niskich klas bonitacyjnych do 1000 kW determinujące obowiązek wskazania obszarów pod tego typu urządzenia w suikzp oraz zwolnienie z tego obowiązku urządzeń innych niż wolnostojące (*art. 10 ust. 2a*),
- rozszerzony katalog instytucji i organów uzgadniających i opiniujących projekt studium (*art. 11 pkt 5*),
- rozszerzony zakres części graficznej studium o informacje na temat układu współrzędnych, wykorzystanego podkładu mapowego oraz dokumentacji prac planistycznych wykonanej do suikzp o wszystkie wersje danych przestrzennych niniejszego dokumentu (*nowy akt wykonawczy do studium: Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy*).

W odniesieniu natomiast do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wśród najważniejszych zmian uregulowań prawnych należy wskazać:

- rozszerzony zakres określanych w planie miejscowym granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym o inwestycje w zakresie: linii tramwajowych, sieci przesyłowych, budowli przeciwpowodziowych, sieci szerokopasmowych, CPK oraz w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (*art. 15 ust. 3 pkt 4*),
- uproszczenie procesu realizacji mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii oraz instalacji innych niż wolnostojące także o większej mocy jako infrastruktury towarzyszącej budynkom również o przeznaczeniu innym niż produkcyjne (*art. 15 ust. 4*),
- rozbudowany katalog instytucji i organów uzgadniających i opiniujących projekt mpzp (*art. 17 pkt 6*),
- zdecydowanie rozszerzony oraz uszczegółowiony katalog klas przeznaczeń terenów w planie miejscowym oraz stosowanych symboli, nazw i oznaczeń graficznych w treści rysunku planu miejscowego w celu większego ujednoczenia sporządzanych załączników graficznych do planów w skali całego kraju (*nowy akt wykonawczy do mpzp: Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*).

Na terenie Miasta Grajewa procentowy stopień pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego kształtuje się na poziomie ok. 10%, w tym w odniesieniu do terenów zurbanizowanych na poziomie ok. 20 %. Oznacza to, iż w odniesieniu do znacznej części przestrzeni miejskiej podejmowanie działań inwestycyjnych wpływających na zmianę sposobu zagospodarowania terenu wymaga w pierwszej kolejności uzyskania decyzji administracyjnej Burmistrza Miasta o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania danego terenu, w tym:

- decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w odniesieniu do przedsięwzięć stanowiących realizację celów publicznych,
- decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do pozostałych grup przedsięwzięć.

W przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym problematyka decyzji administracyjnych z zakresu zagospodarowania przestrzennego na poziomie gminnym została uregulowana w rozdziale 5: „Lokalizacja inwestycji celu publicznego i ustalanie warunków zabudowy w odniesieniu do innych inwestycji”. Na przestrzeni analizowanego okresu zaobserwowano szereg zmian przepisów prawnych regulujących powyższe zagadnienie, wśród których należy wymienić między innymi:

- możliwość realizacji w drodze decyzji administracyjnej inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na gruntach rolnych i leśnych chronionych przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.),
- rozszerzony katalog instytucji i organów uzgadniających projekty decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów (*art. 53 ust. 4*),
- w przypadku decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania terenów z przebiegiem linii elektroenergetycznych najwyższych napięć lub gazociągu wysokiego ciśnienia konieczność uzyskania wcześniejszych opinii właściwych organów tj.: operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego lub operatora systemu przesyłowego gazowego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów usytuowanych wzdłuż tych linii lub gazociągu, o zasięgu przestrzennym uzależnionym od mocy linii elektroenergetycznej lub średnicy gazociągu wysokiego ciśnienia (*art. 53 ust. 5e i 5f*),
- rozszerzony katalog obligatoryjnych przesłanek warunkujących wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy o warunek realizacji zamierzenia budowlanego poza obszarami: objętymi zakazem wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi ustanowionym w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu (*art. 61 ust. 1 pkt 6*),
- usystematyzowanie w treści ustawy problematyki przeprowadzania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowaniu terenu, na potrzeby ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy (*art. 61 ust. 5a*),
- wydłużenie z 9 do 18 miesięcy terminu możliwego zawieszenia postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy na czas opracowania i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (*art. 62 ust. 1*),
- uproszczenie i przyśpieszenie procedury administracyjnej z zakresu warunków zabudowy w odniesieniu do wolnostojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m², obszarze oddziaływania wyłącznie w granicach działki inwestora, budowanych w celu zaspokojenia jego własnych potrzeb mieszkaniowych (*art. 64 ust. 1 oraz art. 64a*).

Poza wskazanymi zmianami przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w analizowanym okresie dokonano szeregu zmian w przepisach aktów tzw.: „około planistycznych” oddziałujących pośrednio w mniejszym lub większym stopniu na aspekty z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego. Wśród nich należy wymienić:

- ustawę z dnia 10 maja 2018 r. o *Centralnym Porcie Komunikacyjnym* (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 892 z późn. zm.),
- ustawę z dnia 19 lipca 2019 r. o *zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami* (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2240),
- ustawę z dnia 15 lipca 2020 r. o *zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw* (Dz.U. z 2020 r. poz. 1378),
- ustawę z dnia 9 marca 2023 r. o *zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw* (Dz.U. z 2023 r. poz. 553).
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w *sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w *sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. z 2020 r. poz. 1916).

Przedmiotowa analiza z uwagi na jej horyzont czasowy stanowi przede wszystkim zestawienie porównawcze przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym według dwóch stanów prawnych: na dzień 1 lipca 2018 r. oraz na dzień 30 czerwca 2023 r. Podkreślenia wymaga jednakże fakt, iż aktualnie obowiązujący tekst jednolity ustawy z wprowadzonymi do tego tekstu zmianami w sposób znaczący różni się od jej zapisów aktualnych na koniec czerwca 2023 roku. W dniu 24 września 2023 r. weszły bowiem w życie przepisy ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw stanowiące swoistą reformę obowiązującego w Polsce systemu planowania przestrzennego, w tym szczególnie na poziomie gminnym. Wśród głównych celów wprowadzanej reformy wskazano:

- zwiększenie elastyczności i integralności systemu planowania przestrzennego,
- przeciwdziałanie rozpraszaniu się zabudowy na tereny rolnicze, leśne i przyrodniczo cenne,
- ułatwienie inwestowania na terenach już zabudowanych,
- cyfryzację danych o planowaniu przestrzennym oraz
- większą przejrzystość konsultacji społecznych.

W dążeniu do zrealizowania powyższych celów wprowadzono do ustawy zarówno nowe narzędzia planistyczne jak również zmodyfikowano narzędzia istniejące. Wśród nowych instrumentów planistycznych należy wskazać między innymi:

- plan ogólny gminy zastępujący dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wprowadzony jako dokument o charakterze aktu prawa miejscowego, a więc wiążący już nie tylko dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, lecz również wydawanych decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów,
- zintegrowany plan inwestycyjny jako szczególny rodzaj planu miejscowego uchwalanego przez radę gminy na wniosek inwestora, po przeprowadzeniu stosownych negocjacji i zawarciu umowy urbanistycznej.

Wśród najważniejszych modyfikacji istniejących narzędzi planistycznych należy wskazać między innymi:

- w odniesieniu do mpzp lub zmian planów miejscowych z uwzględnieniem pewnych uwarunkowań prawnych możliwość ich uchwalania również w trybie uproszczonej procedury administracyjnej, zaktualizowanie katalogu przedsięwzięć których lokalizacja może zostać określona wyłącznie w drodze mpzp, a także zwolnienie

w odniesieniu do części działań inwestycyjnych wymogu zgodności planu miejscowego ze studium,

- w odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów wprowadzanie ich terminowości oraz w perspektywie przyszłości ograniczenie wydawania wyłącznie do obszarów uzupełnienia zabudowy wskazanych w planach ogólnych gmin,
- w odniesieniu do strategii rozwoju gmin nadanie im charakteru obligatoryjnego od 1 stycznia 2026 r.

Opracowując przedmiotową analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Grajewo dążono nie tylko do wypełnienia podstawowego wymogu prawnego wynikającego z art. 32 u.p.z.p., lecz również stworzenia materiału wejściowego na początek opracowywania w przyszłości planu ogólnego miasta. W przeprowadzonych analizach zwrócono uwagę na:

- ocenę aktualności SUIKZP Miasta Grajewo pod względem nie tylko wypełnienia wymogów prawnych wynikających z u.p.z.p., lecz przede wszystkim pod względem ustaleń merytorycznych - wskazanych kierunków polityki przestrzennej miasta w kontekście wyznaczania w przyszłości stref planistycznych w planie ogólnym,
- ocenę aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod względem wymogów prawnych wynikających z u.p.z.p. oraz wskazanych funkcji terenów, a także warunków ich zagospodarowania i kształtowania na nich zabudowy, zwłaszcza w kontekście wyznaczania w przyszłości w planie ogólnym stref mieszkaniowych opierając się w pierwszej kolejności o tereny mieszkaniowe wyznaczone w planach miejscowych,
- ocenę funkcjonalno-przestrzenną wydawanych decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów jako widocznego zainteresowania ze strony inwestorów wykorzystaniem poszczególnych fragmentów przestrzeni miejskiej pod daną funkcję zabudowy – również informacji bardzo wartościowej na początek prac nad planem ogólnym gminy.

4. ANALIZA DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH OBOWIĄZUJĄCYCH NA TERENIE MIASTA GRAJEWO ORAZ WYDANYCH DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH WPŁYWAJĄCYCH NA PRZESTRZEŃ MIASTA

4.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Grajewo

W myśl dotychczas obowiązujących³ przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy to podstawowy instrument planistyczny służący gminie do określenia jej polityki przestrzennej, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Studium ma więc stanowić wyraz perspektywicznej polityki przestrzennej gminy zajmującej się po pierwsze definiowaniem interesów publicznych, a po drugie oddziaływaniem na zachowania uczestników procesów zagospodarowania przestrzennego w taki sposób aby dokonywali wyborów zgodnie z tym interesem. Dokument pełni trzy zasadnicze funkcje:

- określa założenia polityki rozwoju przestrzennego gminy,
- koordynuje ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz
- pełni funkcję informacyjno-promocyjną.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Grajewo zostało przyjęte na mocy Uchwały Nr 75/XV/99 Rady Miasta Grajewo z dnia 29 grudnia 1999 roku, zmienione na mocy Uchwały Nr XXI/119/08 Rady Miasta Grajewo z dnia 11 kwietnia 2008 roku oraz Uchwały Nr XXI/140/12 Rady Miasta Grajewo z dnia 25 kwietnia 2012 roku. W pierwszej części opracowania dokonano charakterystyki istniejących uwarunkowań determinujących rozwój przestrzenny Miasta Grajewo jak również ograniczających ten rozwój. Determinanty podzielono na czynniki wewnętrzne wynikające ze specyfiki, charakterystyki samego miasta oraz czynniki zewnętrzne jako efekt oddziaływania na miasto jego otoczenia oraz uwarunkowań o charakterze regionalnym i krajowym. Poniżej przedstawiono w sposób zwięzły najistotniejsze uwarunkowania determinujące lub hamujące rozwój przestrzenny Miasta Grajewo według ich podziału na czynniki zewnętrzne oraz wewnętrzne.

- Uwarunkowania zewnętrzne determinujące rozwój przestrzenny miasta:
 - położenie na obszarze Zielonych Płuc Polski, w bliskim sąsiedztwie Biebrzańskiego Parku Narodowego,
 - położenie nad rzeką Ełk, poza zasięgiem oddziaływania dużych ośrodków miejskich i przemysłowych negatywnie wpływających na jakość środowiska przyrodniczego, a tym samym komfort życia mieszkańców,
 - występowanie w sąsiedztwie dużych kompleksów leśnych,
 - istotna funkcja miasta jako ośrodka o znaczeniu regionalnym – centrum administracyjno-usługowe,
 - położenie przy ważnych trasach tranzytowych,
 - dostępność do krajowej sieci kolejowej.
- Uwarunkowania wewnętrzne determinujące rozwój przestrzenny miasta:
 - korzystna rzeźba terenu oraz struktura gruntów umożliwiająca realizację różnych form zainwestowania miejskiego,

³ Obowiązujących przed dniem 24 września 2023 r. – datą wejścia w życie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688)

- znaczne rezerwy terenowe dla rozwoju funkcji mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej,
 - wysoka jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
 - liczne obiekty dziedzictwa kulturowego podnoszące walory kulturowe miasta,
 - stosunkowo korzystne warunki mieszkaniowe,
 - dobry stan infrastruktury technicznej i społecznej, w tym dobrze rozwinięte sieci infrastruktury technicznej obsługujące miasto oraz korzystne warunki dostępności ludności do usług: handlu, administracji, służby zdrowia, obsługi bankowej i prawnej,
 - wysoko rozwinięty przemysł przetwórstwa mleka, mięsa oraz produkcji płyt wiórowych,
 - łączenie działalności rolniczej z aktywnością zawodową w sferze pozarolniczej.
- Uwarunkowania zewnętrzne hamujące rozwój przestrzenny miasta:
- występowanie po północnej stronie miasta niekorzystnych warunków gruntowych do rozwoju zainwestowania miejskiego,
 - dolina rzeki Elk stanowiąca barierę rozwoju przestrzennego miasta w kierunku północno-wschodnim,
 - przebieg przez teren miasta linii kolejowej dzielącej tereny zainwestowane na dwie części,
 - bliskość Suwalskiej, Specjalnej Strefy Ekonomicznej stwarzającej konkurencję w procesie pozyskiwania ewentualnych inwestorów z zewnątrz,
 - duża konkurencyjność na rynku zbytu produktów rolnych,
 - ograniczone środki budżetowe na rozbudowę infrastruktury drogowej oraz technicznej.
- Uwarunkowania wewnętrzne hamujące rozwój przestrzenny miasta:
- zdegradowane w części tereny leśne i odczuwalne zanieczyszczenie pyłowe i gazowe powietrza atmosferycznego zwłaszcza w dzielnicy przemysłowo-składowej,
 - brak znaczących zasobów surowców mineralnych oraz zdegradowane tereny poeksploatacyjne kruszywa naturalnego w południowo-wschodniej części miasta oraz doły torfowe w jego północnej części,
 - brak pasów zieleni izolacyjnej,
 - mała atrakcyjność centrum z uwagi na duży udział substancji budowlanej w złym stanie technicznym,
 - występowanie terenów wymagających przekształceń i uporządkowania,
 - mało chłonny lokalny rynek zbytu,
 - wysoka stopa bezrobocia,
 - niska aktywność placówek promujących i wspierających przedsiębiorczość i rozwój gospodarczy.

W oparciu o istniejące uwarunkowania przyrodnicze, kulturowe, społeczno-gospodarcze, ekonomiczne, infrastrukturalne i strukturalno-przestrzenne sformułowano przyszłe cele rozwoju miasta oraz dokonano podziału jego przestrzeni na 5 stref planistycznych określając jednocześnie dla każdej ze stref przyszłe kierunki polityki przestrzennej.

Strefa I – strefa śródmiejska miasta: obszar położony w centralnej części, pomiędzy linią kolejową a ulicami: Strażacką, Dworną, Kopernika, Ekologiczną oraz 9-go Pułku Strzelców Konnych. Jest to fragment miasta na którym występuje szczególna koncentracja

usług z zakresu między innymi: administracji, szkolnictwa, lecznictwa czy komunikacji, o zasięgu oddziaływania znacznie wykraczającym poza samą strefę. Wśród najważniejszych, przyszłych kierunków polityki przestrzennej dla tego obszaru wskazano:

- kompleksową rewaloryzację oraz przywrócenie walorów historycznych wraz z zachowaniem rozplanowanych historycznie ulic i kwartałów zabudowy,
- zwiększenie efektywności wykorzystania przestrzeni śródmiejskiej na funkcję usługową,
- racjonalne wykorzystanie przestrzeni w istniejących strukturach terenów mieszkaniowych poprzez uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej w wolnych przestrzeniach pomiędzy istniejącą zabudową mieszkaniową wraz z wymianą budynków w złym stanie technicznym
- ograniczenie rozpraszania usług centrotwórczych,
- zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrębie centrum,
- tworzenie stref ruchu spowolnionego i stref o dominującym ruchu pieszym,
- tworzenie i realizacja systemu powiązań zieleni miejskiej,
- minimalizacja zanieczyszczeń i źródeł hałasu.

Strefa II – strefa miejska: obejmująca otoczenie centrum, podzielona na 3 podstrefy, w tym od strony południowo-wschodniej – strefa **IIA**, od strony południowo-zachodniej – strefa **IIB** oraz od strony północnej – strefa **IIC**. **Strefa miejska IIA** to obszar położony w południowo-wschodniej części miasta pomiędzy ulicami: 9-go Pułku Strzelców Konnych, Ekologiczną, Topolową oraz linią kolejową. Funkcją dominującą jest tutaj zabudowa mieszkaniowo-usługowa uzupełniona o tereny rekreacyjno-sportowe oraz tereny z zakresu obsługi komunikacji. Przyszłe kierunki polityki przestrzennej wyznaczone dla tego obszaru to przede wszystkim:

- kontynuacja realizacji osiedla „Południe II”, w tym:
 - zabudowy o średniej intensywności w zespołach 1.2 i 1.3 oraz
 - zabudowy o niskiej intensywności w zespole 1.1 i 2.1,
- realizacja zabudowy o intensywności zwiększonej w rejonie usług publicznych i ponadpodstawowych oraz wykorzystywanie parterów budynków mieszkalnych na cele usługowe,
- realizacja dzielnicowego centrum usługowego na obszarze 1.2 oraz obiektów handlowych na wyznaczonych terenach,
- bilansowanie potrzeb parkingowych dla nowotworzonych osiedli mieszkaniowych,
- tworzenie i realizacja systemu powiązań zieleni miejskiej,
- minimalizacja zanieczyszczeń i źródeł hałasu,
- tworzenie bezpiecznego, bezkolizyjnego systemu powiązań pieszych i rowerowych z terenami rekreacyjnymi oraz centrum miasta.

Strefa miejska IIB: fragment zachodniej i środkowej części miasta pomiędzy ulicami: Przemysłową, Braci Świackich, linią kolejową i terenami rolnymi cechujący się dominacją zabudowy mieszkaniowej uzupełnionej o funkcję usługową oraz tereny z zakresu obsługi komunikacji. Najważniejsze, przyszłe kierunki polityki przestrzennej wyznaczone w studium dla tej strefy to:

- powiększenie terenu istniejącego cmentarza,
- rewaloryzacja i porządkowanie istniejącego osiedla domów jednorodzinnych w zespole 1.1,
- realizacja zabudowy mieszkaniowej, w tym:
 - zabudowy o niskiej intensywności w obszarach: 1.3, 1.2 i 2.1,

- zabudowy o niskiej intensywności z dopuszczeniem zabudowy ogrodniczej i zagrodowej w obszarze 1.4,
- zabudowy o niskiej intensywności z dopuszczeniem usług towarzyszących w obszarze 1.5,
- zabudowy o niskiej intensywności z funkcją towarzyszącą produkcyjno-usługową w obszarze 2.2,
- realizacja centrów osiedlowych i wykorzystywanie parterów budynków mieszkalnych na cele usługowe,
- bilansowanie potrzeb parkingowych nowotworzonych osiedli mieszkaniowych,
- rozbudowa systemu zieleni ogólnomiejskiej w tym parku dzielnicowego w obszarze 1.3,
- tworzenie bezpiecznego, bezkolizyjnego systemu powiązań pieszych i rowerowych z centrum miasta.

Strefa miejska IIC: obszar północnej części miasta pomiędzy ulicami: Strażacką, Dworną, Kopernika, linią kolejową, terenem ogródków działkowych i granicą administracyjną miasta. Przestrzeń cechująca się dominacją funkcji mieszkaniowej, niewielkim udziałem terenów przemysłowych, a także terenami otwartych użytków rolnych oraz gruntów leśnych wraz z infrastrukturą komunikacyjną. Podstawowe, przyszłe kierunki polityki przestrzennej wyznaczone dla strefy to:

- rozwój funkcji mieszkaniowej poprzez:
 - wykorzystanie rezerw terenowych na osiedlach mieszkaniowych,
 - wyznaczenie nowych terenów mieszkaniowych o niskiej intensywności dla części obszaru 1.2 oraz uporządkowanie, przekształcenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej w tym obszarze,
 - realizację zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej przy ulicy 11-go Listopada,
 - realizację zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie kolei, na części obszaru 1.1,
- tworzenie bezpiecznego, bezkolizyjnego systemu powiązań pieszych i rowerowych z centrum miasta oraz powiązań komunikacyjnych z terenem ZMu,
- bilansowanie potrzeb parkingowych nowotworzonych osiedli mieszkaniowych,
- rozbudowa systemu zieleni ogólnomiejskiej: terenów rekreacyjno-wypoczynkowych w obszarach 3.1 i 4.2 , zagospodarowanie dolin i terenów poeksploatacyjnych.

Strefa III – strefa przemysłowa miasta: południowa część miasta pomiędzy ulicą Przemysłową, linią kolejową oraz granicą administracyjną miasta, z dominacją funkcji przemysłowo-składowej uzupełnionej o tereny obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej oraz otwarte przestrzenie użytków rolnych i kompleksów leśnych. Wyznaczone w studium przyszłe kierunki polityki przestrzennej dla tego fragmentu miasta to przede wszystkim:

- dalszy rozwój funkcji przemysłowo-składowej z ograniczeniem jej uciążliwości dla terenów sąsiednich,
- minimalizacja zanieczyszczeń oraz ograniczenie źródeł hałasu przemysłowego poprzez wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej,
- rewitalizacja kompleksu leśnego i zalesianie gruntów rolnych oraz nieużytków,
- realizacja i modernizacja drogi o funkcji zbiorczej obsługującej ruch tranzytowy i przemysłowy,
- zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej na obszarach: 1.1, 1.2 i 1.3.

Strefa IV – strefa ekologiczna miasta: jednostka położona we wschodniej części miasta, w obrębie doliny rzeki Elk, pomiędzy rzeką, ulicą Ekologiczną, korytarzem infrastruktury technicznej oraz południową i północną granicą administracyjną miasta. Funkcją wiodącą jest tutaj funkcja ekologiczna z uzupełnieniem w postaci terenów obsługi z zakresu infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Najistotniejsze, przyszłe kierunki polityki przestrzennej ustalone dla strefy to:

- ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym ograniczenie podziałów nieruchomości rolnych oraz utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej,
- funkcja mieszkaniowa realizowana wyłącznie na osiedlu zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności – część terenu 2.1,
- zakaz tworzenia nowej zabudowy w pozostałych obszarach,
- rozwój funkcji ekologicznej poprzez:
 - utworzenie na obszarze 1.1 rezerwatu przyrody ze strefą ochronną,
 - objęcie obszarów 1.2 i 2.2 ochroną projektowanego obszaru chronionego krajobrazu doliny rzeki Elk,
- rozwój funkcji turystycznej,
- minimalizacja oddziaływania źródeł zanieczyszczeń, w tym poprawa stanu sanitarnego środowiska poprzez likwidację „dzikich” wysypisk śmieci oraz zbiornicy padłych zwierząt.

Strefa V – strefa otwarta miasta: otoczenie od strony zachodniej obszaru istniejącego zainwestowania miejskiego składające się z 2 podstref: **VA** od strony północno-zachodniej oraz **VB** od strony południowo-zachodniej. Jest to przede wszystkim środowisko rolnicze stosunkowo mało przekształcone przez człowieka uzupełnione o drogi dojazdowe do pól uprawnych oraz przebiegające sieci infrastruktury technicznej. W studium ustalono dla tego obszaru następujące, główne kierunki przyszłej polityki przestrzennej:

- ograniczenie podziałów nieruchomości rolnych,
- poprawa warunków agroekologicznych w wyniku wprowadzania zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych,
- utrzymanie właściwego stanu infrastruktury technicznej,
- utrzymanie systemu powiązań ekologicznych,
- zakaz tworzenia nowej zabudowy poza wyznaczonymi obszarami.

4.2. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Grajewo

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy to nadrzędny instrument planistyczny wyznaczający w odniesieniu do przestrzeni całej gminy przyszłe kierunki prowadzenia polityki przestrzennej. Dokument wymaga jednakże stałego monitoringu w celu oceny jego skuteczności oraz aktualności sformułowanych zapisów wraz z ewentualnym dostosowaniem do zmieniających się uwarunkowań prawnych oraz faktycznych i pojawiających się nowych okoliczności.

Ocena aktualności studium następuje w dwóch aspektach:

- pod względem spełnienia wymogów prawnych, w tym przede wszystkim wymogów wynikających z obligatoryjnych elementów treści studium wskazanych w art. 10 u.p.z.p. oraz uwzględnienia ustaleń dokumentów wyższego szczebla, w tym przede wszystkim Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego oraz Strategii Rozwoju Województwa Podlaskiego,

- pod względem aktualności określonych w studium kierunków polityki przestrzennej danej gminy względem rzeczywistych zmian zachodzących w jej zagospodarowaniu przestrzennym.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Grajewo zostało przyjęte na mocy Uchwały Nr 75/XV/99 Rady Miasta Grajewo z dnia 29 grudnia 1999 roku, zmienione na mocy Uchwały Nr XXI/119/08 Rady Miasta Grajewo z dnia 11 kwietnia 2008 roku oraz Uchwały Nr XXI/140/12 Rady Miasta Grajewo z dnia 25 kwietnia 2012 roku. Dokument sporządzono na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999 r., nr 15, poz. 139 z późn. zm.) wypełniając w pełni aktualne na dany okres czasu wymogi prawne oraz realizując zasadniczy cel: kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej gminy. Z uwagi na długi upływ czasu od daty sporządzenia studium oraz brak przeprowadzenia jego kompleksowej aktualizacji, studium nie wypełnia części aktualnych wymogów prawnych zawartych w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz tzw. aktach okołoplanistycznych, wśród których należy wymienić:

- brak określonych wskaźników z zakresu zagospodarowania oraz użytkowania poszczególnych terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy,
- brak wyznaczonych obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
- brak wyznaczonych obszarów zdegradowanych oraz obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
- brak uwzględnienia uwarunkowań wynikających diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej przygotowywanej na potrzeby strategii rozwoju gminy,
- brak bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz opracowywanych na potrzeby sporządzenia bilansu:
 - analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych,
 - prognoz demograficznych,
 - analizy możliwości finansowych gminy w zakresie wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- brak zapisów poświęconych problematyce uniwersalnego projektowania przestrzeni miejskiej.

Na poziomie regionalnym w województwie podlaskim problematyka planowania przestrzennego w tym realizowanego w sposób łączny z planowaniem społeczno-gospodarczym została uregulowana w:

- Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego uchwalonym Uchwałą Nr XXXVI/330/17 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 maja 2017 r. w sprawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego, zmienionego Uchwałą Nr XXXIX/356/17 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 28 sierpnia 2017 r.,
- Strategii Rozwoju Województwa Podlaskiego 2030 przyjętej na mocy Uchwały Nr XVIII/213/2020 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 27 kwietnia 2020 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Województwa Podlaskiego 2030.

Z uwagi na zdecydowanie późniejszą datę wejścia w życie wskazanych dokumentów względem okresu sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Grajewo oczywistym faktem jest więc, iż nie wszystkie elementy

treści opracowań o charakterze regionalnym zostały w tym przypadku przeniesione na poziom gminny. Wśród istotnych braków w treści studium należy wskazać:

- brak przebiegu Sieci Szerokopasmowej Polski Wschodniej,
- brak zasięgu przestrzennego obszaru szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Ełk,
- brak zasięgu przestrzennego korytarza ekologicznego – uzupełniającego *Pojezierze Ełckie* o kodzie *KPn-1D*,
- nieaktualne kategorie, klasy funkcjonalne oraz numery dróg o znaczeniu ponadlokalnym (dawna droga krajowa nr 61 obecnie droga wojewódzka nr 665, dawna droga wojewódzka nr 669 obecnie droga krajowa nr 65),
- nieaktualna koncepcja obwodnicy Grajewo.

Pod względem ustaleń merytorycznych w zakresie wyznaczonych w studium kierunków polityki przestrzennej Miasta Grajewo należy ocenić iż zdecydowana większość z nich jest nadal aktualna. Proces częściowej dezaktualizacji ustaleń studium obserwowany jest w następującym zakresie:

- Strefa IIB zespół 1.2 - rozszerzenie zakresu przestrzennego zespołu zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności (zespół 1.2) w kierunku południowo-zachodnim obejmując w części zespół 2.3 – tereny przewidziane do zalesień,
- Strefa IIB zespół 1.3 - rozszerzenie zakresu przestrzennego zespołu zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności (zespół 1.3) w kierunku zachodnim obejmując w części Strefę VB zespół 1.3 – tereny otwartej, rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyłączone spod zabudowy,
- Strefa IIB zespół 2.1 – rozszerzenie zakresu przestrzennego zespołu zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności (zespół 2.1.) w kierunku południowym kosztem zredukowania terenów rekreacyjnych pomiędzy zespołami 2.1 i 2.2,
- Strefa VB zespoły 1.1 i 1.2, strefa IIB zespół 2.3 oraz strefa III zespół II – wyznaczenie obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii elektrycznej,

z uwagi na rozwój przestrzenny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy z zakresu farm fotowoltaicznych na tych terenach w oparciu o wydawane decyzje o warunkach zabudowy. Wskazane tereny należy objąć również wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zasadne staje się również przeznaczenie terenów w Strefie IIB zespół 3 pod komunikację kolejową oraz zabudowę produkcyjno-usługową, składy i magazyny – wniosek zarządcy terenów kolejowych – Spółki Polskie Koleje Państwowe S.A.

Wnioski:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Grajewo odpowiada regulacjom prawnym obowiązującym w dacie jego uchwalenia,
- dokument w swojej treści nie wypełnia części obecnie obowiązujących wymogów prawnych wynikających z ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz przepisów odrębnych z uwagi na odległy horyzont czasowy jego opracowania,
- studium nie uwzględnia również części uwarunkowań o charakterze regionalnym wynikających z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego, które w okresie opracowywania studium nie występowały,
- wyznaczone kierunki polityki przestrzennej Miasta Grajewo w większości są jednak nadal aktualne i nie wymagają wprowadzania zmian,
- potrzeba częściowej aktualizacji wynika z kształtowania nowego kierunku wykorzystania przestrzeni miejskiej – południowo-zachodniego fragmentu pod

planowane farmy fotowoltaiczne, rozwoju terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej głównie w kierunku południowo-zachodnim oraz składanych wniosków w zakresie zmiany studium,

- Rada Miasta Grajewo w obecnych uregulowaniach prawnych nie posiada już możliwości podjęcia uchwały intencyjnej w zakresie zmiany studium a wyniki niniejszej analizy należy traktować jako materiał pomocniczy podczas procedury sporządzania Planu Ogólnego Miasta Grajewo.

4.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie Miasta Grajewo

Planowanie przestrzenne to proces ciągle ewoluujący. Jego podstawowym celem jest zbudowanie odpowiednich instrumentów planistycznych pozwalających na prawidłowe zagospodarowanie przestrzenne kraju, województw i gmin w dostosowaniu do zmieniających się realiów społecznych, gospodarczych i środowiskowych.

Na poziomie gminnym nadrzędnym instrumentem realizacji gminnej polityki przestrzennej, a jednocześnie jak dotychczas jedynym dokumentem planistycznym posiadającym rangę aktu prawa miejscowego jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy pełni zarówno funkcję prawną jak również merytoryczną. Funkcja prawna przejawia się jego stanowieniem jako aktu prawa miejscowego obowiązującego na danym obszarze. Funkcja merytoryczna obejmuje funkcję:

- regulacyjną,
- kreacyjną,
- koordynacyjną,
- informacyjną,
- inspirującą,
- stymulującą oraz
- promocyjną.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nadaje praktyczny wymiar kierunkom polityki przestrzennej określonym w studium kształtując w sposób bezpośredni przedmiotowo-przestrzenny zakres wykonywania prawa własności lub innego tytułu prawnego do nieruchomości poprzez między innymi ustalenie przeznaczenia terenu, określenie warunków jego zagospodarowania i kształtowania na nim zabudowy oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego. Zakres jego treści został uregulowany w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Aktualną formę sporządzenia dokumentu, w tym między innymi sposób formułowania ustaleń w części tekstowej oraz przygotowania załącznika graficznego uregulowano natomiast w akcie wykonawczym wydanym do ustawy – Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404).

Na koniec okresu objętego niniejszą analizą – tj. dzień 30 czerwca 2023 roku na terenie Miasta Grajewo obowiązywało 21 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmian planów miejscowych o łącznej powierzchni ok. 187 ha co stanowiło stopień pokrycia obszaru w granicach administracyjnych miasta na poziomie ok. 9,87 %, w tym w odniesieniu do zurbanizowanej części miasta na poziomie ok. 20%.

Spośród 21 opracowań 9 sporządzono jeszcze na podstawie przepisów uchylonej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym zachowujących jednakże wciąż swoją moc prawną, natomiast pozostałe 12 dokumentów planistycznych na podstawie

przepisów obecnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowania przygotowywane w myśl regulacji prawnych ustawy z 1994 roku to wyłącznie zmiany planów miejscowych, w tym przede wszystkim częściowe zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Grajewo zatwierdzonego uchwałą Nr 59/IX/90 Rady Miejskiej w Grajewie z dnia 14 grudnia 1990 roku. Zgodnie bowiem z art. 67 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy tracą moc po upływie 8 lat od dnia jej wejścia w życie z wyłączeniem jednakże terenów objętych zmianami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dokonanymi na zasadach określonych w ustawie. Rada Miasta Grajewo podejmując stosowne uchwały w sprawie zmiany tzw. starych planów miejscowych utrzymała plany w mocy prawnej, jednakże wyłącznie w zakresie przestrzennym objętym przedmiotowymi zmianami. Pozostałe plany miejscowe opracowane zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to zarówno zmiany planów miejscowych jak również dokumenty uchwalane dla terenów nieobjętych dotychczas regulacjami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W okresie objętym niniejszą analizą na terenie Miasta Grajewo uchwalono 2 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym jedną zmianę planu miejscowego o łącznej powierzchni ok. 45 ha, w ramach których:

- uregulowano zagadnienia ładu przestrzennego w części strefy przemysłowej miasta wyznaczając tereny o funkcji produkcyjnej na powierzchni ok. 29 ha oraz tereny ich obsługi komunikacyjnej o powierzchni ok. 6 ha,
- przeznaczono tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową w okolicy Kościoła pw. Świętego Jana Pawła II.

Szczegółową analizę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym pod kątem ich struktury funkcjonalno-przestrzennej przedstawiono w tabeli nr 4.

Tabela 4: Zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nazwa planu miejscowego	Numer i data uchwały	Podstawowe funkcje terenów ustalone w planie	Strefa i podstrefa planistyczna w SUiKZP	Powierzchnia mpzp	Aktualność
1	2	3	4		5	6
ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym						
1.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo dotycząca osiedla „Marii Konopnickiej”	Uchwała Nr 166/XXVII/97 Rady Miejskiej w Grajewie z dnia 13 listopada 1997 r.	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN.U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej, U – teren zabudowy usługowej z zakresu usług handlu i gastronomii, KS.U – teren usług z zakresu obsługi technicznej motoryzacji	Strefa II – strefa miejska, Podstrefa IIB – zachodnia część miasta z dominującą funkcją mieszkaniową	ok. 8,78 ha	Tereny są zagospodarowywane zgodnie z ustaleniami zmiany planu. Aktualnie stopień zainwestowania terenów wynosi ok. 75%. Zmiana planu jest aktualna pod względem ustaleń merytorycznych, w tym w zakresie wskazanych funkcji terenów oraz warunków ich zagospodarowania i kształtowania na nich zabudowy. Zmiana planu została sporządzona na podstawie przepisów nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Dokument nie zawiera części aktualnie obowiązkowych elementów treści planu miejscowego wynikających z art. 15 u.p.z.p.
2.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Grajewo: teren położony przy ul. Piłsudskiego w Grajewie, w granicach działki ewidencyjnej nr 2671	Uchwała Nr 179/XXVIII/97 Rady Miejskiej w Grajewie z dnia 29 grudnia 1997 r.	KS/UH – teren usług z zakresu obsługi komunikacji samochodowej – strefa lokalizacji usług handlu, UG/UH – teren usług z zakresu obsługi komunikacji samochodowej – strefa usług gastronomii i hotelarstwa, KP – teren usług z zakresu obsługi komunikacji	Strefa V – strefa otwarta, Podstrefa VB – dominacja funkcji rolniczej, uzupełnienie stanowią tereny obsługi technicznej i obsługi komunikacji	ok. 1,18 ha	Teren jest zagospodarowywany zgodnie z ustaleniami zmiany planu. Aktualnie zainwestowany wyłącznie w części frontowej, w granicach strefy lokalizacji usług handlu oraz strefy parkingów zewnętrznych. Dotychczas brak realizacji obiektów usługowych z zakresu gastronomii i hotelarstwa. Zmiana planu jest aktualna pod względem ustaleń merytorycznych, w tym w zakresie wskazanych funkcji terenów oraz warunków ich zagospodarowania i kształtowania na nich zabudowy. Zmiana planu została sporządzona na podstawie przepisów nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Dokument nie zawiera części aktualnie obowiązkowych elementów treści planu miejscowego wynikających z art. 15 u.p.z.p.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Grajewo za okres: lipiec 2018 r. – czerwiec 2023 r.

			<p>samochodowej – strefa dojazdów i parkingów zewnętrznych, ZN – teren usług z zakresu obsługi komunikacji samochodowej – strefa zieleni izolacyjnej urządzonej</p>			
3.	<p>Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo w rejonie ulicy Elektrycznej i Kopernika</p>	<p>Uchwała Nr 180/XXV/III/97 Rady Miejskiej w Grajewie z dnia 29 grudnia 1997 r.</p>	<p>MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MNp – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem rzemiosła, Pu – teren zabudowy produkcyjnej z dopuszczeniem funkcji usługowej i mieszkaniowej, ROm – teren upraw ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy</p>	<p>Strefa IV – strefa ekologiczna, obejmująca tereny we wschodniej części miasta w obrębie doliny rzeki Elk, z niewielkim udziałem terenów budowlanych, w tym terenów zabudowy mieszkaniowej</p>	<p>ok. 6,26 ha</p>	<p>Tereny są zagospodarowywane zgodnie z ustaleniami zmiany planu. Aktualnie stopień zainwestowania terenów wynosi ok. 40%. Zmiana planu jest aktualna pod względem ustaleń merytorycznych w zakresie wskazanych funkcji terenów oraz warunków ich zagospodarowania i kształtowania na nich zabudowy. W okresie objętym analizą wpłynęły 2 wnioski ze strony właścicieli nieruchomości dotyczące sporządzenia zmiany niniejszego dokumentu w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz strefy zieleni urządzonej wyznaczonych wzdłuż ulicy Kopernika. Treść wniosków poddano analizie w rozdziale 5 - Wnioski o sporządzenie lub zmianę dokumentów planistycznych Zmiana planu została sporządzona na podstawie przepisów nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Dokument nie zawiera części aktualnie obowiązujących elementów treści planu miejscowego wynikających z art. 15 u.p.z.p.</p>

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Grajewo za okres: lipiec 2018 r. – czerwiec 2023 r.

4.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo w obrębie ulic: 23 Stycznia, Wyzwolenia, Spółdzielczej i Wesolej, na osiedlu mieszkaniowym „Huta”	Uchwała Nr 200/XXXI/98 Rady Miejskiej w Grajewie z dnia 17 czerwca 1998 r.	MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług	Strefa II – strefa miejska, Podstrefa IIC – północna część miasta z dominującą funkcją mieszkaniową jednorodzinną	ok. 1,07 ha	Teren jest zagospodarowywany zgodnie z ustaleniami zmiany planu. Aktualny stopień zainwestowania terenu wynosi ok. 50%. Zmiana planu jest aktualna pod względem ustaleń merytorycznych, w tym w zakresie wskazanych funkcji terenów oraz warunków ich zagospodarowania i kształtowania na nich zabudowy. Zmiana planu została sporządzona na podstawie przepisów nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Dokument nie zawiera części aktualnie obowiązujących elementów treści planu miejscowego wynikających z art. 15 u.p.z.p.
5.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo dotycząca terenów położonych w rejonie ulic Wojska Polskiego i Spokojnej	Uchwała Nr 57/XI/99 Rady Miejskiej w Grajewie z dnia 12 lipca 1999 r.	MS – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług, ZP – tereny zieleni urządzonej, US,UK – teren zabudowy usługowej z zakresu kultury i sportu, ZD/MN – teren ogrodów działkowych z dopuszczeniem zmiany na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, KS – teren urządzeń	Strefa II – strefa miejska, Podstrefa IIA – południowo-wschodnia część miasta z dominującą funkcją mieszkaniowo-usługową, funkcja uzupełniająca to tereny rekreacyjno-sportowe	ok. 17,36 ha	Tereny są zagospodarowywane zgodnie z ustaleniami zmiany planu. Aktualny stopień zainwestowania terenów wynosi ok. 80%, w tym: - w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – ok. 90%, - w zakresie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) – 100%, - w zakresie zabudowy usługowej z zakresu kultury i sportu (US, UK) – ok. 60% Zmiana planu jest aktualna pod względem ustaleń merytorycznych, w tym w zakresie wskazanych funkcji terenów oraz warunków ich zagospodarowania i kształtowania na nich zabudowy. Zmiana planu została sporządzona na podstawie przepisów nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Dokument nie zawiera części aktualnie obowiązujących elementów treści planu miejscowego wynikających z art. 15 u.p.z.p.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Grajewa za okres: lipiec 2018 r. – czerwiec 2023 r.

			zaplecza komunikacji (garaży)			
6.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewa dotycząca terenu przy ul. Dwornej w Grajewie	Uchwała Nr 148/XXVI/2001 Rady Miasta Grajewa z dnia 28 lutego 2001 r.	<p>RUP / 1 U – teren targowicy miejskiej – strefa lokalizacji obiektów kubaturowych związanych z funkcją handlowo-usługową,</p> <p>RUP / 2 H, 3 H, 4 H – teren targowicy miejskiej – strefa lokalizacji handlu otwartego,</p> <p>RUP / 5 ZI, 6 ZI – teren targowicy miejskiej – strefa zieleni izolacyjnej</p> <p>MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,</p> <p>ZU – teren zieleni urządzonej</p>	<p>Strefa II – strefa miejska,</p> <p>Podstrefa IIC – północna część miasta z dominującą funkcją mieszkaniową jednorodzinną, z uzupełnieniem w formie zabudowy produkcyjnej i usługowej</p>	ok. 2,74 ha	<p>Teren zainwestowany w 100%. Zabudowa zrealizowana zgodnie z ustaleniami zmiany planu.</p> <p>Zmiana planu jest aktualna pod względem ustaleń merytorycznych, w tym w zakresie wskazanych funkcji terenów oraz warunków ich zagospodarowania i kształtowania na nich zabudowy.</p> <p>Zmiana planu została sporządzona na podstawie przepisów nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Dokument nie zawiera części aktualnie obowiązkowych elementów treści planu miejscowego wynikających z art. 15 u.p.z.p.</p>
7.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewa, dotycząca obszaru położonego na osiedlu „Jana Pawła II”	Uchwała Nr 171/XXX/2001 Rady Miasta Grajewa z dnia 10 lipca 2001 r.	<p>U/KS – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji urzędzeń z zakresu obsługi komunikacji,</p> <p>U – teren zabudowy usługowej,</p> <p>P/U – teren zabudowy produkcyjno-usługowej,</p> <p>UI – teren zabudowy usługowej – usługi administracji specjalnej,</p> <p>MS.U – teren zabudowy mieszkaniowej</p>	<p>Strefa II – strefa miejska,</p> <p>Podstrefa IIA – południowo-wschodnia część miasta z dominującą funkcją mieszkaniowo-usługową, funkcja uzupełniająca to tereny rekreacyjno-sportowe</p>	ok. 10,92 ha	<p>Tereny są zagospodarowywane zgodnie z ustaleniami zmiany planu.</p> <p>Aktualny stopień zainwestowania terenów wynosi ok. 80%.</p> <p>Zmiana planu jest aktualna pod względem ustaleń merytorycznych, w tym w zakresie wskazanych funkcji terenów oraz warunków ich zagospodarowania i kształtowania na nich zabudowy.</p> <p>Zmiana planu została sporządzona na podstawie przepisów nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Dokument nie zawiera części aktualnie obowiązkowych elementów treści planu miejscowego wynikających z art. 15 u.p.z.p.</p>

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Grajewa za okres: lipiec 2018 r. – czerwiec 2023 r.

			wielorodzinnej oraz usług nieuciążliwych, U/MS – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, UO – teren usług oświaty			
8.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewa dotycząca terenu położonego przy ul. Targowej	Uchwała Nr 182/XXXIII/01 Rady Miasta Grajewa z dnia 29 listopada 2001 r.	KS – teren urzędzeń zaplecza komunikacji	Strefa I – strefa śródmiejska miasta obejmująca centralną część miasta, obszar silnej koncentracji usług o zasięgu oddziaływania także poza strefę	ok. 0,54 ha	Teren jest zagospodarowywany zgodnie z ustaleniami zmiany planu. Aktualnie zainwestowany na poziomie ok. 40 %, w tym przede wszystkim od strony ul. Szpitalnej. Zmiana planu jest aktualna pod względem ustaleń merytorycznych, w tym w zakresie wskazanych funkcji terenów oraz warunków ich zagospodarowania i kształtowania na nich zabudowy. Zmiana planu została sporządzona na podstawie przepisów nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Dokument nie zawiera części aktualnie obowiązkowych elementów treści planu miejscowego wynikających z art. 15 u.p.z.p.
9.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewa dotycząca terenu położonego przy ul. Konopskiej	Uchwała Nr VIII/47/03 Rady Miasta Grajewa z dnia 29 maja 2003 r.	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Strefa II – strefa miejska, Podstrefa IIB – zachodnia część miasta z dominującą funkcją mieszkaniową	ok. 0,52 ha	Teren został zagospodarowany w sposób sprzeczny z ustaleniami zmiany mpzp – realizacja obiektu handlowego w części terenu od strony ul. Konopskiej. Zmiana planu ustala dla przedmiotowego terenu przeznaczenie podstawowe – zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN). Ustalenia zmiany planu dopuszczają realizację funkcji usługowej wyłącznie w ramach kubatur budynków mieszkalnych, jako funkcji towarzyszącej, uzupełniającej budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, a nie jako funkcji głównej dla danego terenu. Zmiana planu nie jest aktualna pod względem ustaleń merytorycznych z zakresu wskazanej funkcji terenu. Zmiana planu została sporządzona na podstawie przepisów nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Dokument nie zawiera części aktualnie obowiązkowych elementów treści planu miejscowego wynikających z art. 15 u.p.z.p.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Grajewo za okres: lipiec 2018 r. – czerwiec 2023 r.

ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym						
10.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Targowej i Ekologicznej w Grajewie	Uchwała Nr XXXII/187/05 Rady Miasta Grajewo z dnia 27 września 2005 r.	<p>Um / U-ZP – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej – strefa zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą,</p> <p>Um / U-MW – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej – strefa zabudowy usługowo – mieszkaniowej,</p> <p>Um / ZP-KP – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej – strefa zieleni urządzonej, parkingów i garaży,</p> <p>Um / ZP – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej – strefa zieleni izolacyjnej</p>	<p>Strefa I – strefa śródmiejska miasta obejmująca centralną część miasta, obszar silnej koncentracji usług o zasięgu oddziaływania także poza strefę</p>	ok. 2,69 ha	<p>Teren jest zagospodarowywany zgodnie z ustaleniami zmiany planu. Aktualnie zainwestowany w ok. 90 %.</p> <p>Zmiana planu pod względem ustaleń merytorycznych jest aktualna zarówno w zakresie przeznaczenia terenu jak również ustalonych warunków jego zagospodarowania i kształtowania na nim zabudowy, nie generująca konfliktów przestrzennych.</p> <p>Pod względem uwarunkowań prawnych ustalenia zmiany planu wypełniają większość wymogów wynikających z u.p.z.p.</p>
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Piłsudskiego i Lawendowej	Uchwała Nr XXXIII/196/05 Rady Miasta Grajewo z dnia 28 października 2005 r.	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	<p>Strefa II – strefa miejska,</p> <p>Podstrefa IIB – zachodnia część miasta z dominującą funkcją mieszkaniową</p>	ok. 1,87 ha	<p>Tereny są zagospodarowywane zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Aktualnie zainwestowane w ok. 75%.</p> <p>Plan pod względem ustaleń merytorycznych jest aktualny zarówno w zakresie przeznaczenia terenów jak również warunków ich zagospodarowania i kształtowania na nich zabudowy, nie generujący konfliktów przestrzennych.</p> <p>Pod względem uwarunkowań prawnych ustalenia planu wypełniają większość wymogów wynikających z u.p.z.p.</p>

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Grajewo za okres: lipiec 2018 r. – czerwiec 2023 r.

12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Konstytucji 3 Maja w Grajewie	Uchwała Nr XIV/71/07 Rady Miasta Grajewo z dnia 28 września 2007 r.	<p>U – teren zabudowy usługowej, MW-U / M – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług – strefa zabudowy mieszkaniowej, MW-U / M-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług – strefa zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, MW-U / KS – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług – strefa komunikacji wewnętrznej</p>	<p>Strefa I – strefa śródmiejska miasta obejmująca centralną część miasta, obszar silnej koncentracji usług o zasięgu oddziaływania także poza strefę</p>	ok. 1,57 ha	<p>Tereny zainwestowane w 100%. Zabudowa zrealizowana zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Plan pod względem ustaleń merytorycznych jest aktualny zarówno w zakresie przeznaczania terenów jak również warunków ich zagospodarowania i kształtowania na nich zabudowy, nie generujący konfliktów przestrzennych. Pod względem uwarunkowań prawnych ustalenia planu wypełniają większość wymogów wynikających z u.p.z.p.</p>
13.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na osiedlu Jana Pawła II w Grajewie na północny-wschód od Kościoła p.w. Matki Boskiej Nieustającej Pomocy	Uchwała Nr XXI/120/08 Rady Miasta Grajewo z dnia 11 kwietnia 2008 r.	<p>MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, U – tereny zabudowy usługowej, ZP – tereny zieleni urządzonej publicznej, Up-ZP – teren zabudowy usługowej z zakresu usług publicznych z zielenią towarzyszącą, US – teren sportu i rekreacji</p>	<p>Strefa II – strefa miejska, Podstrefa IIA – południowo-wschodnia część miasta z dominującą funkcją mieszkaniowo-usługową, funkcja uzupełniająca to tereny rekreacyjno-sportowe</p>	ok. 21,81 ha	<p>Sukcesywnie postępujący proces realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Aktualnie stopień zainwestowania terenów wynosi ok. 25% w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – ok. 40%, - w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MN-U) – dotychczas brak realizacji obiektów budowlanych, - w zakresie zabudowy usługowej (U, Up-ZP, US) – ok. 20%. <p>Plan pod względem ustaleń merytorycznych jest aktualny w zakresie przeznaczania terenów oraz w zdecydowanej większości warunków ich zagospodarowania</p>

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Grajewo za okres: lipiec 2018 r. – czerwiec 2023 r.

						<p>i kształtowania zabudowy. W okresie objętym analizą wpłynął wniosek ze strony właściciela nieruchomości dotyczący sporządzenia zmiany planu miejscowego w zakresie zniesienia strefy technicznej od napowietrznej linii SN 15 kV w granicach terenu 8 MN z uwagi na demontaż linii. Treść wniosku poddano analizie w rozdziale 5 – Wnioski o sporządzenie lub zmianę dokumentów planistycznych. Pod względem uwarunkowań prawnych ustalenia planu wypełniają większość wymogów wynikających z u.p.z.p.</p>
14.	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Stefczyka, Działkową, Konopnickiej, Konopską, rowem melioracyjnym i ul. Łąkową na osiedlu M. Konopnickiej w Grajewie</p>	<p>Uchwała Nr XXXIX/232/09 Rady Miasta Grajewo z dnia 2 grudnia 2009 r.</p>	<p>MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p>	<p>Strefa II – strefa miejska, Podstrefa IIB – zachodnia część miasta z dominującą funkcją mieszkaniową</p>	<p>ok. 7,68 ha</p>	<p>Sukcesywnie postępujący proces realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Aktualnie stopień zainwestowania terenów wynosi ok. 70%. Plan pod względem ustaleń merytorycznych jest aktualny zarówno w zakresie przeznaczania terenów jak również warunków ich zagospodarowania i kształtowania na nich zabudowy, nie generujący konfliktów przestrzennych. Pod względem uwarunkowań prawnych ustalenia planu wypełniają większość wymogów wynikających z u.p.z.p.</p>
15.	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Konopnickiej, Sadowej i Piłsudskiego w Grajewie</p>	<p>Uchwała Nr XIV/88/11 Rady Miasta Grajewo z dnia 25 października 2011 r.</p>	<p>RM – teren zabudowy zagrodowej, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, U-MN – tereny zabudowy usługowej z</p>	<p>W przeważającym zakresie przestrzennym: Strefa II – strefa miejska, Podstrefa IIB – zachodnia część miasta z dominującą funkcją mieszkaniową W niewielkim zakresie od strony zachodniej: Strefa V – strefa</p>	<p>ok. 41,19 ha</p>	<p>Tereny są stopniowo zagospodarowywane zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Aktualny stopień zainwestowania terenów wynosi ok. 35%, w tym: - w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – ok. 45%, - w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MN-U, U-MN) – ok.</p>

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Grajewo za okres: lipiec 2018 r. – czerwiec 2023 r.

			zabudową mieszkaniową jednorodziną, U – tereny zabudowy usługowej, U-ZP – teren zabudowy usługowej z zielenią urządzonej, ZP-U – teren zieleni urządzonej z zabudową usługową, R – teren rolniczy	otwarta, Podstrefa VB – dominacja funkcji rolniczej, w tym terenów zabudowy zagrodowej, uzupełnienie stanowią tereny obsługi technicznej i obsługi komunikacji		30%, - w zakresie zabudowy usługowej (U, U-ZP) - ok. 25%, - w zakresie zabudowy zagrodowej (RM) – ok. 60%. Plan pod względem ustaleń merytorycznych jest aktualny zarówno w zakresie przeznaczania terenów jak również warunków ich zagospodarowania i kształtowania na nich zabudowy. Pod względem uwarunkowań prawnych ustalenia planu wypełniają większość wymogów wynikających z u.p.z.p.
16.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren położony na osiedlu Centrum w Grajewie	Uchwała Nr XXXVII/269/13 Rady Miasta Grajewo z dnia 27 czerwca 2013 r.	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, UC – teren wielofunkcyjnej zabudowy usługowej, UH – teren zabudowy usługowej z zakresu usług handlu, ZP – tereny zieleni urządzonej	Strefa I – strefa śródmiejska miasta obejmująca centralną część miasta, obszar silnej koncentracji usług o zasięgu oddziaływania także poza strefę	ok. 1,79 ha	Obszar w granicach mpzp praktycznie w pełni zainwestowany, z wyłączeniem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, szeregowej (2 MN). Zabudowa realizowana zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Pod względem ustaleń merytorycznych brak zasadności wyznaczania w planie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (2 MN) w sąsiedztwie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Pod względem uwarunkowań prawnych ustalenia planu wypełniają większość wymogów wynikających z u.p.z.p.
17.	Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo dotyczącego obszaru położonego na osiedlu Jana Pawła II Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo, dotyczącego	Uchwała Nr XLV/326/14 Rady Miasta Grajewo z dnia 24 stycznia 2014 r. Uchwała Nr XIII/104/15 Rady Miasta Grajewo z dnia 29 września 2015 r.	MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	Strefa II – strefa miejska, Podstrefa IIA – południowo-wschodnia część miasta z dominującą funkcją mieszkaniowo-usługową, funkcja uzupełniająca to tereny rekreacyjno-sportowe	ok. 8,35 ha	Tereny są stopniowo zagospodarowywane, w tym w większości w sposób zgodny z ustaleniami planu miejscowego. W okresie analizowanym Rada Miasta Grajewo podjęła 2 uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowych – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej realizowanej w trybie specustawy mieszkaniowej, w

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Grajewo za okres: lipiec 2018 r. – czerwiec 2023 r.

	obszaru położonego na osiedlu Jana Pawła II (zmiana dotycząca wyłącznie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami: tereny 3MW, 4.1 MW-U i 4.2 MW-U)		<p>MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,</p> <p>U-ZP – tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą,</p> <p>U-M – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkaniowej,</p> <p>U-P – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem produkcyjnej,</p> <p>ZP – teren zieleni urządzonej ogólnodostępnej</p>			<p>sposób sprzeczny z ustaleniami planu.</p> <p>Aktualny stopień zainwestowania terenów wynosi ok. 65%, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w zakresie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) – 100%, - w zakresie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług (MW-U) – 100%, - w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – brak zainwestowania, - w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN-U) – brak zainwestowania, - w zakresie zabudowy usługowej wraz z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej (U-M) – ok. 50%, - w zakresie zabudowy usługowo-produkcyjnej (U-P) – 100% <p>Plan pod względem ustaleń merytorycznych jest w zdecydowanej większości aktualny. Pod względem uwarunkowań prawnych ustalenia planu wypełniają większość wymogów wynikających z u.p.z.p.</p>
18.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Grajewo w rejonie ulic: Kilińskiego, Ks. J. Popiełuszki, Józefa Piłsudskiego i Pl. Niepodległości	Uchwała Nr XIII/105/15 Rady Miasta Grajewo z dnia 29 września 2015 r.	<p>U – tereny zabudowy usługowej,</p> <p>U-M – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej</p> <p>M-U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,</p> <p>K-PM – teren przestrzeni publicznej – placu miejskiego „Plac Niepodległości”,</p> <p>KP-ZP – teren parkingu publicznego z zielenią</p>	Strefa I – strefa śródmiejska miasta obejmująca centralną część miasta, obszar silnej koncentracji usług o zasięgu oddziaływania także poza strefę	ok. 5,10 ha	<p>Tereny zagospodarowywane zgodnie z ustaleniami planu miejscowego.</p> <p>Aktualny stopień zainwestowania terenów wynosi ok. 80%, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w zakresie zabudowy mieszkaniowo-usługowej (M-U, U-M) – 100%, - w zakresie zabudowy usługowej (U) – ok. 30%. <p>Plan pod względem ustaleń merytorycznych jest aktualny zarówno w zakresie przeznaczenia terenów jak również warunków ich</p>

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Grajewo za okres: lipiec 2018 r. – czerwiec 2023 r.

			urządzoną			zagospodarowania i kształtowania na nich zabudowy, nie generujący konfliktów przestrzennych. Pod względem uwarunkowań prawnych ustalenia planu wypełniają większość wymogów wynikających z u.p.z.p.
19.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Sportową, Piłsudskiego, Braci Świackich i Partyzantów w Grajewie	Uchwała Nr XXX/247/21 Rady Miasta Grajewo z dnia 31 marca 2021 r.	<p>MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, U – tereny zabudowy usługowej, UK – teren obiektów kultu religijnego oraz związanych z usługami sakralnymi, US – teren sportu i rekreacji</p>	<p>Strefa II – strefa miejska, Podstrefa IIB – zachodnia część miasta z dominującą funkcją mieszkaniową</p>	ok. 9,78 ha	<p>Tereny są stopniowo zagospodarowywane zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Aktualny stopień zainwestowania terenów wynosi ok. 50%, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – ok. 60%, - w zakresie zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MN-U) – ok. 40%, - w zakresie zabudowy usługowej (U, UK, US) – ok. 65%. <p>Plan pod względem ustaleń merytorycznych jest aktualny zarówno w zakresie przeznaczania terenów jak również warunków ich zagospodarowania i kształtowania na nich zabudowy, nie generujący konfliktów przestrzennych. Pod względem uwarunkowań prawnych ustalenia planu wypełniają wymogi wynikające z u.p.z.p.</p>
20.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Przemysłową, Wiórową i Robotniczą w Grajewie	Uchwała Nr XLI/325/22 Rady Miasta Grajewo z dnia 23 lutego 2022 r.	<p>P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów</p>	<p>Strefa III – strefa przemysłowa - południowa część miasta z funkcją wodącą – przemysłowo-składową, w drodze uzupełnienia: obsługa techniczna oraz tereny otwarte</p>	ok. 35,68 ha	<p>Tereny są stopniowo zagospodarowywane zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Aktualnie stopień zainwestowania terenów produkcyjnych wynosi ok. 45%. Plan pod względem ustaleń merytorycznych jest aktualny zarówno w zakresie przeznaczania terenów jak również warunków ich zagospodarowania i kształtowania na nich zabudowy. Plan wyznacza tereny produkcyjno-składowe w</p>

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Grajewo za okres: lipiec 2018 r. – czerwiec 2023 r.

						strefie przemysłowej miasta wyznaczonej w suikzpj, w sposób nie generując konfliktów przestrzennych. Pod względem uwarunkowań prawnych ustalenia planu wypełniają wymogi wynikające z u.p.z.p.
--	--	--	--	--	--	--

Na podstawie informacji w tabeli nr 4 widzimy, iż na terenie Miasta Grajewo obserwowany jest systematyczny wzrost pokrycia przestrzeni miejskiej planami miejscowymi. Ustalenia planów miejscowych są zgodne z kierunkami polityki przestrzennej określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Grajewo zarówno w zakresie wskazywanych funkcji terenów jak również warunków ich zagospodarowania i kształtowania na nich zabudowy i stanowią podstawę do ubiegania się o pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych.

Spośród wyznaczonych w studium stref planistycznych odnoszących się do struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta najwyższym poziomem pokrycia planami miejscowymi charakteryzuje się **Strefa II – strefa miejska**. Znaczna część obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczy bowiem obszarów w bliskim otoczeniu centrum. Plany określają warunki kształtowania przede wszystkim zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w mniejszym zakresie szeroko rozumianej zabudowy usługowej. Szczegółową strukturę funkcjonalno-przestrzenną obowiązujących planów miejscowych przedstawiono na rysunku nr 2.

Rysunek 2: *Struktura funkcjonalno-przestrzenna obowiązujących mpzp*



Struktura funkcjonalno-przestrzenna obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Miasta Grajewo poza rozmieszczeniem przestrzennym tych dokumentów obrazuje nam również zróżnicowanie funkcjonalnie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi. W strukturze funkcjonalnej planów miejscowych szczególnie uwidaczniają się:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczone w zachodniej części miasta pomiędzy ulicami Konopską oraz Piłsudskiego,
- tereny zabudowy usługowej w centrum miasta,
- tereny zróżnicowanej funkcjonalnie zabudowy na osiedlu Jana Pawła II, w tym przede wszystkim: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu funkcji usługowej, a także
- tereny zabudowy produkcyjnej wyznaczone w strefie przemysłowej miasta.

Szczegółową analizę w tym zakresie zamieszczono w poniższej tabeli.

Tabela 5: Struktura funkcjonalna terenów objętych ustaleniami obowiązujących mpzp

Lp.	Funkcja zabudowy	Łączna powierzchnia terenów o danej funkcji wyznaczona w mpzp
1.	MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w tym również jako funkcja realizowana łącznie lub zamiennie z zabudową usługową (MN-U, U-MN) oraz z zabudową z zakresu rzemiosła (MNp)	ok. 70,32 ha
2.	MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym również realizowana często z dopuszczeniem funkcji usługowej w parterach budynków mieszkalnych (MW-U)	ok. 5,05 ha
3.	U – zabudowa usługowa, w tym również realizowana często jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN-U), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW-U) oraz łącznie z funkcją produkcyjną (U-P, P-U)	ok. 37,13 ha
4.	P – zabudowa produkcyjna, w tym również realizowana łącznie lub zamiennie z funkcją usługową (P-U, U-P, P/U)	ok. 30,85 ha
5.	RZM – zabudowa zagrodowa, wyznaczona wyłącznie jako pojedynczy teren na obrzeżach zachodniej części miasta	ok. 1,22 ha
6.	ZP – zieleń urządzona, w tym również jako funkcja uzupełniająca zagospodarowanie terenów wokół obiektów usługowych (U-ZP) oraz w otoczeniu parkingów (KP-ZP)	ok. 8,12 ha
7.	K – tereny komunikacji, w tym między innymi tereny komunikacji drogowej publicznej (KD-GP, KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D), tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (KDW), tereny komunikacji pieszo-rowerowej (CPR) oraz pieszo-jezdnej (CPJ), a także tereny z zakresu obsługi komunikacji – parkingi i garaże (KS)	ok. 30,92 ha
8.	IT – tereny infrastruktury technicznej, w tym przede wszystkim lokalizacji stacji transformatorowych	ok. 0,24 ha

W tabeli nr 5 wskazano łączną powierzchnię terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, na których może być realizowana dana funkcja zabudowy. Oczywiście zestawienie ma charakter stricte uproszczony i nie zawiera obliczeń ustalających proporcje w odniesieniu do terenów dopuszczających

kilka funkcji zabudowy a jedynie przedstawia maksymalną możliwą powierzchnię przestrzeni wyznaczoną pod dany kierunek rozwoju zabudowy.

W strukturze funkcjonalnej terenów wyznaczonych w planach miejscowych zdecydowanie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Znaczący jest również udział funkcji usługowej często wyznaczonej jednakże jako przeznaczenie uzupełniające dla budownictwa mieszkaniowego oraz budownictwa o charakterze produkcyjnym, a także funkcji produkcyjnej przewidzianej do realizacji przede wszystkim w oparciu o ustalenia uchwalonego w roku 2022 planu miejscowego.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Grajewo wskazano 13 obszarów, dla których należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Dwa tereny objęto w całości ustaleniami planów miejscowych. W odniesieniu do kolejnych 5 obszarów plany miejscowe uchwalono dla ich części. Wśród pozostałych terenów wskazanych w studium, a nieobjętych dotychczas opracowaniem planu miejscowego należy wymienić:

- **teren P4** – położony w strefie miejskiej IIA (część zespołu 1.3) przeznaczony pod lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 1000 m², dla którego jest obowiązkowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- **teren IIC – 1.1** – położony w strefie miejskiej IIC (część zespołu 1.1), obejmujący tereny położone pomiędzy ulicami: Strażacką i Wierzbową, przyległe do linii kolejowej,
- **teren IIC – 1.2** – położony w strefie miejskiej IIC (część zespołu 1.2), obejmujący tereny położone przy ujęciu wody,
- **teren IIC – 1.2** – położony w strefie miejskiej IIC (część zespołu 1.2), obejmujący tereny położone przy ul. Elckiej,
- **teren IIB – 2.2** – położony w strefie miejskiej IIB (zespół 2.2), obejmujący tereny położone przy ul. Przemysłowej,
- **teren I – 1.1** – położony w strefie śródmiejskiej (część zespołu 1.1), obejmujący tereny osiedla Centrum.

Kolejne lata wykazują systematyczny wzrost pokrycia przestrzeni miejskiej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Aktualnie na podstawie Uchwały Rady Miasta Grajewo z dnia 29 marca 2023 r. została wszczęta procedura administracyjna w sprawie sporządzenia: „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Topolową i Ekologiczną oraz Kościołem pw. Matki Boskiej Nieustającej Pomocy w Grajewie*” (**teren P3**), który w zakresie swoich ustaleń rzeczowych będzie przewidywał przede wszystkim dalszy rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w kierunku południowo-wschodnim, aż do granic administracyjnych miasta. Podjęte działania planistyczne mogą przyczynić się do znaczącego wzrostu chłonności terenów mieszkaniowych wyznaczonych w strukturze funkcjonalno-przestrzennej Miasta Grajewo. Jest to aspekt szczególnie istotny z perspektywy wprowadzonej w ostatnim czasie reformy w planowaniu przestrzennym obligującej gminy do opracowywania w przyszłości planów ogólnych gmin, w tym wskazywania w nich stref planistycznych o profilu funkcjonalnym z zakresu zabudowy mieszkaniowej w oparciu w pierwszej kolejności o tereny mieszkaniowe wyznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zakładane jest sukcesywne uchwalanie kolejnych

planów miejscowych w dostosowaniu do potrzeb inwestycyjnych w przestrzeni miejskiej.

4.4. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Podobnie jak w przypadku studium również aktualność obowiązujących planów miejscowych należy przeanalizować w sposób dwuaspektowy:

- pod względem wypełnienia wymogów prawnych wynikających z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz pozostałych aktów prawnych o charakterze tzw. „okołoplanistycznym”, w tym w zakresie zgodności z kierunkami polityki przestrzennej miasta wyznaczonymi w studium,
- pod względem aktualności wskazanego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określenia warunków ich zagospodarowania i kształtowania na nich zabudowy względem rzeczywistych zmian zachodzących w przestrzeni miasta oraz pojawiających się potrzeb lokalnej społeczności.

Poddając badaniu pierwszy aspekt należy podkreślić, iż na terenie Miasta Grajewo spośród 21 obowiązujących planów oraz zmian planów miejscowych 9 sporządzono jeszcze w trybie przepisów nieobowiązującej już ustawy z 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. Niniejsze dokumenty planistyczne cechują się większym poziomem uogólnienia sformułowanych ustaleń urbanistycznych nie wypełniając w pełni obecnych, obligatoryjnych wymogów treści planu miejscowego wynikających przede wszystkim z art. 15 ust. 2 u.p.z.p. Największe braki są dostrzegalne w ustaleniach z zakresu:

- zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów – brak wyznaczonych wskaźników intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także minimalnych wskaźników z zakresu miejsc parkingowych,
- zasad ochrony i kształtowania krajobrazu – brak ustaleń dotyczących problematyki ochrony walorów krajobrazowych przestrzeni,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – brak zapisów poświęconych niniejszej problematyce.

Pod względem zapisów merytorycznych z zakresu ustalonych funkcji terenów oraz warunków ich zagospodarowania i kształtowania zabudowy należy podkreślić, iż generalnie obowiązujące plany miejscowe na terenie Miasta Grajewo wciąż wykazują się aktualnością w tym zakresie. Na podstawie złożonych wniosków dotyczących zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także z uwagi na rzeczywiste zmiany zachodzące w zagospodarowaniu przestrzeni miasta oraz jego bliskiego otoczenia można wskazać wyłącznie w sposób pojedynczy, punktowy tereny cechujące się pewną dezaktualizacją ustaleń planistycznych.

Wnioski:

- na terenie Miasta Grajewo stopień pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wynosi 9,87%, w tym w odniesieniu do części zurbanizowanej ok. 20%,
- obserwowany jest systematyczny proces uchwalania nowych planów miejscowych lub zmian planów miejscowych powodując tym samym stopniowy wzrost przytoczonego wskaźnika,

- zdecydowana większość obowiązujących dokumentów jest aktualna zarówno w zakresie ustaleń merytorycznych jak również wypełniania wymogów prawnych, z częściową dezaktualizacją opracowań planistycznych sporządzonych jeszcze na podstawie przepisów ustawy z 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym,
- w strukturze funkcjonalnej planów miejscowych zdecydowanie dominują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowiące w perspektywie przyszłości obszary do uwzględnienia w pierwszej kolejności podczas wyznaczania stref planistycznych o profilach funkcjonalnych – mieszkaniowych w Planie Ogólnym Miasta Grajewo,
- aktualnie prowadzona jest jedna procedura administracyjna w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w południowo-wschodniej części Miasta Grajewo, na potrzeby kompleksowego zorganizowania przestrzeni przede wszystkim pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tej części miasta,
- zalecane jest nie tylko kontynuowanie dotychczasowej praktyki, lecz również wzrost aktywności gminy w zakresie uchwalania planów miejscowych, z zachowaniem jednakże odpowiednich proporcji przede wszystkim w zakresie wyznaczania nowych terenów mieszkaniowych względem rzeczywistego zapotrzebowania mieszkańców miasta na tereny o tej funkcji.

4.5. Analiza ruchu inwestycyjnego w Mieście Grajewo na podstawie wydanych decyzji administracyjnych

Generalną zasadą wynikającą z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest prowadzenie polityki przestrzennej na poziomie gminnym przede wszystkim w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego danej gminy oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.⁴ Przytoczone instrumenty planistyczne mają za zadanie umożliwić gminnym samorządom uporządkowanie, zorganizowanie przestrzeni w sposób kompleksowy, zaplanowany, z uwzględnieniem potrzeb lokalnej społeczności, a jednocześnie przy zachowaniu swojego władztwa planistycznego. W związku jednakże z faktem, iż ustawy z 1994 i 2003 roku wycofały z obrotu prawnego wszystkie tzw. „stare plany miejscowe” tj. uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r., a sporządzenie nowych opracowań okazało się procesem bardzo czasochłonnym ustawodawca przewidział rozwiązanie zastępcze, początkowo zakładane wyłącznie jako wyjątek od reguły w formie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym:

- decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w odniesieniu do przedsięwzięć stanowiących realizację celów publicznych, o których mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do przedsięwzięć pozostałych.

Praktyka kolejnych lat pokazała jednakże, iż instrument początkowo zakładany wyłącznie jako tymczasowy, zastępczy stał się ważnym elementem *sensu stricte*

⁴ Przedmiotowa analiza obejmuje horyzont czasowy: lipiec 2018 r. – czerwiec 2023 r., a więc okres przed dniem 24 września 2023 r. – datą wejścia w życie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), zgodnie z którą w miejsce suikzp gminy został wprowadzony nowy instrument planistyczny – plan ogólny gminy jako akt prawny o innym charakterze i specyfice.

systemu planowania przestrzennego na poziomie gminnym. Podczas przeprowadzania przedmiotowej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Grajewo zbadano więc również wydawane decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów w zakresie między innymi ich liczby oraz struktury przedmiotowo-przestrzennej.

4.5.1. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy

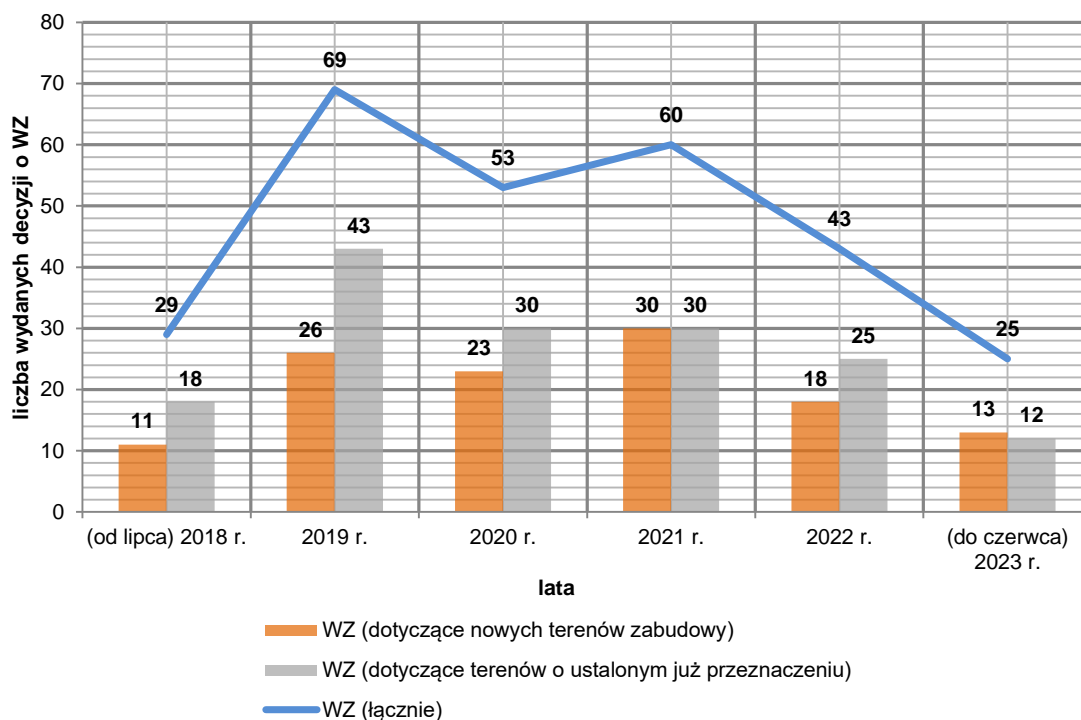
Na terenie Miasta Grajewo stopień procentowego pokrycia przestrzeni obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego kształtuje się na poziomie ok. 9,87%, w tym w odniesieniu do zurbanizowanej części miasta na poziomie ok. 20%. Oznacza to, iż w odniesieniu do przeważającej części terenów położonych w granicach administracyjnych miasta dokonywanie zmiany sposobu ich zagospodarowania wymaga w pierwszej kolejności uzyskania decyzji administracyjnej Burmistrza Miasta Grajewo o ustaleniu dla tych terenów warunków zabudowy i ich zagospodarowania. Decyzja o warunkach zabudowy otwiera inwestorowi drogę do dalszych etapów postępowania uregulowanego przepisami Prawa budowlanego. Wydawane warunki zabudowy nie zawsze są jednak wiernym odzwierciedleniem zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, a często wyłącznie kierunkiem zainteresowań inwestorów pod konkretne zamierzenia budowlane.

W okresie objętym niniejszą analizą tj. od lipca 2018 r. do czerwca 2023 r. Burmistrz Miasta Grajewo wydał łącznie 286 decyzji administracyjnych, w tym:

- 279 decyzji ustalających warunki zabudowy dla wnioskowanych przedsięwzięć inwestycyjnych oraz
- 7 decyzji odmawiających ustalenia warunków zabudowy dla wnioskowanych inwestycji.

Wydawane warunki zabudowy dotyczyły zarówno robót budowlanych przewidywanych do realizacji w obrębie terenów istniejącej zabudowy, jak również planowanych przedsięwzięć na terenach dotychczas rolniczych, wyznaczając tym samym często nowy kierunek wykorzystania danego fragmentu przestrzeni miasta. Szczegółową statystykę w tym zakresie przedstawiono na wykresie nr 3.

Wykres 3: Liczba wydanych decyzji o WZ w poszczególnych latach okresu analizy



Na podstawie informacji zobrazowanych na wykresie widzimy, iż w Mieście Grajewo liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych, pełnych rocznikach statystycznych analizowanego okresu zawiera się w przedziale od 43 decyzji administracyjnych w tym zakresie wydanych w roku 2022 do 69 decyzji o warunkach zabudowy w roku 2019. W dwóch pozostałych, niepełnych okresach statystycznych wydano odpowiednio:

- od początku lipca 2018 roku do końca roku 2018 – 29 decyzji o warunkach zabudowy,
- od początku roku 2023 do końca czerwca 2023 roku – 25 decyzji o warunkach zabudowy.

Szczególnie zauważalna jest duża liczba wydanych warunków zabudowy w 2019 roku. Wśród głównych przyczyn tego zjawiska należy wskazać przede wszystkim wysoką w tamtym okresie czasu koniunkturę na rynku mieszkaniowym, w tym zwłaszcza rynku domów jednorodzinnych skutkującą wzmożonym zainteresowaniem uzyskania warunków zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych realizowanych zarówno dla własnych potrzeb mieszkaniowych jak również w celach inwestycyjnych. Wraz z upływem kolejnych lat niekorzystny układ czynników zewnętrznych, takich jak między innymi: pandemia COVID-19 oraz wybuch wojny w Ukrainie spowodował załamanie koniunktury inwestycyjnej znajdując swoje odzwierciedlenie również w pogarszającej się sytuacji na rynku lokali mieszkalnych co miało swoje przełożenie także na spadek liczby składanych wniosków o warunki zabudowy dla budownictwa mieszkaniowego.

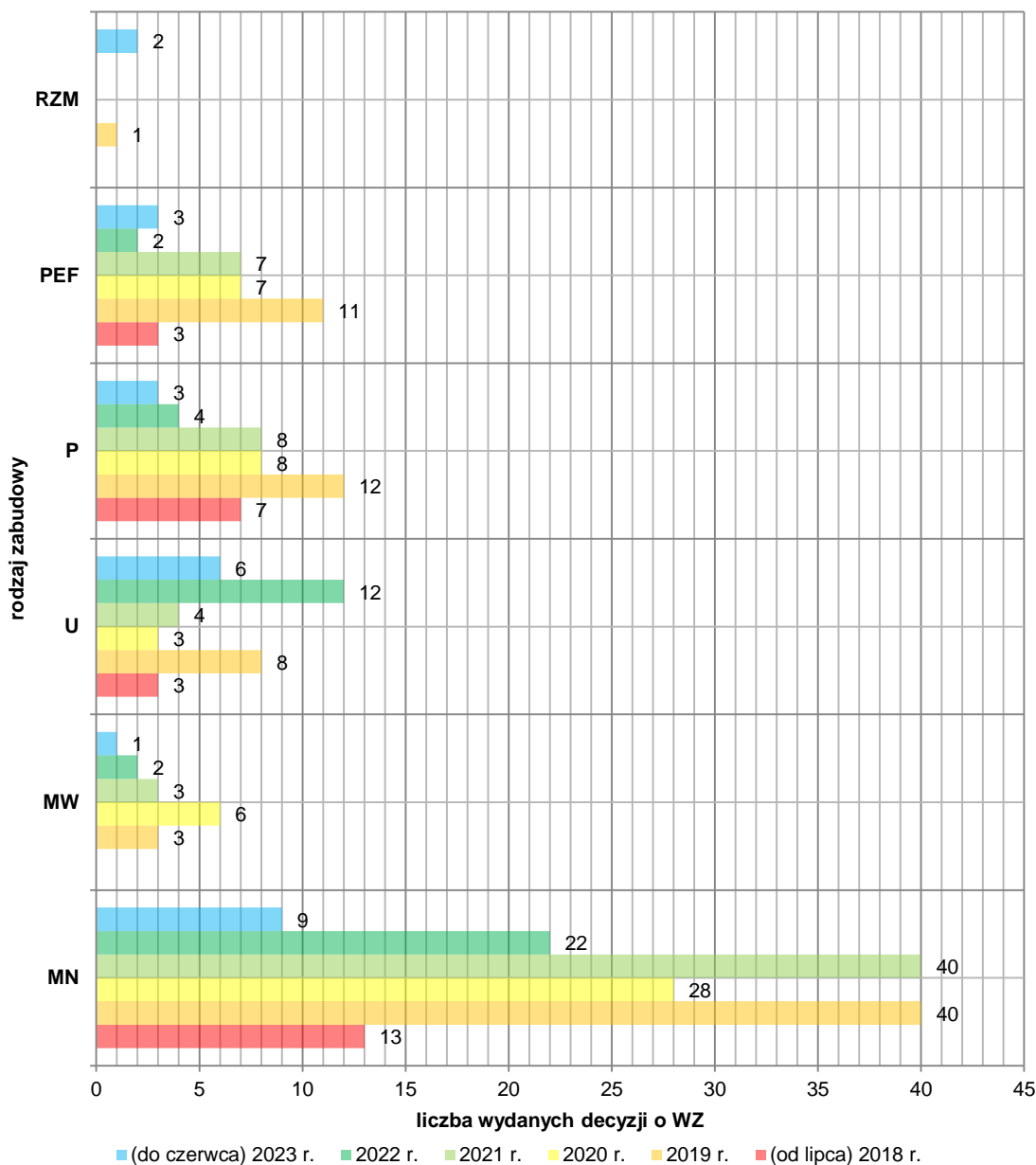
W Mieście Grajewo wśród składanych wniosków o ustalenie warunków zabudowy na terenach dotychczas niezabudowanych najczęściej mówimy o planowanych inwestycjach w zakresie budowy farm fotowoltaicznych przewidywanych do usytuowania przede wszystkim w południowo-zachodniej części granic

administracyjnych miasta, na obszarze dotychczas otwartej, rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz planowanych budowach domów jednorodzinnych głównie na obrzeżach zwartej zabudowy miejskiej. Warunki zabudowy dotyczące terenów o ustalonym już przeznaczeniu obejmowały natomiast inwestycje z zakresu:

- uzupełnienia istniejącej zabudowy produkcyjnej w strefie przemysłowej miasta o nowe obiekty budowlane lub wzrost parametrów obiektów istniejących w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zakładów produkcyjnych i zwiększenia ich wydajności,
- realizacji nowych obiektów usługowych lub zmiany parametrów obiektów istniejących głównie w centrum miasta,
- rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków mieszkalnych, w tym głównie budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz realizacji budynków gospodarczych uzupełniających zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

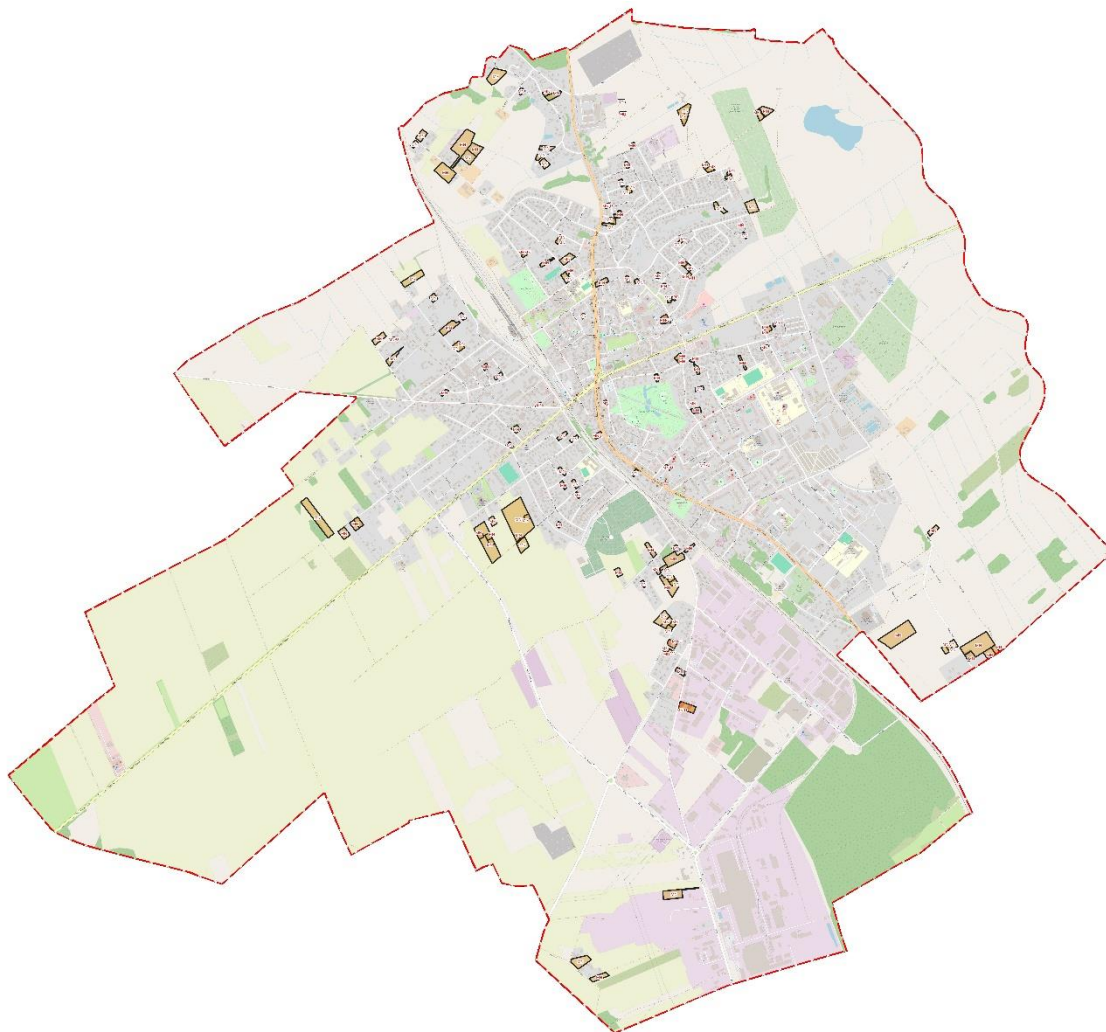
Szczegółową statystykę z zakresu podziału wydanych decyzji o warunkach zabudowy według wnioskowanego rodzaju zabudowy zamieszczono na wykresie nr 4.

Wykres 4: Liczba wydanych decyzji o WZ w poszczególnych latach okresu analizy - wg rodzaju zabudowy



Statystyka zobrazowana na wykresie nr 4 wskazuje na zdecydowaną dominację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) jako głównej formy budownictwa kształtowanej w przestrzeni administracyjnej Miasta Grajewo w oparciu o wydawane decyzje administracyjne o warunkach zabudowy. Zestawienie porównawcze danych z wykresów nr 3 oraz 4 informuje, iż tak naprawdę w każdym z analizowanych okresów statycznych średnio około połowę liczby wydawanych WZ stanowiły decyzje administracyjne ustalające warunki zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Szczegółową strukturę funkcjonalno-przestrzenną wydawanych warunków zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przedstawiono na rysunku nr 3.

Rysunek 3: *Struktura funkcjonalno-przestrzenna wydanych decyzji o WZ - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN)*

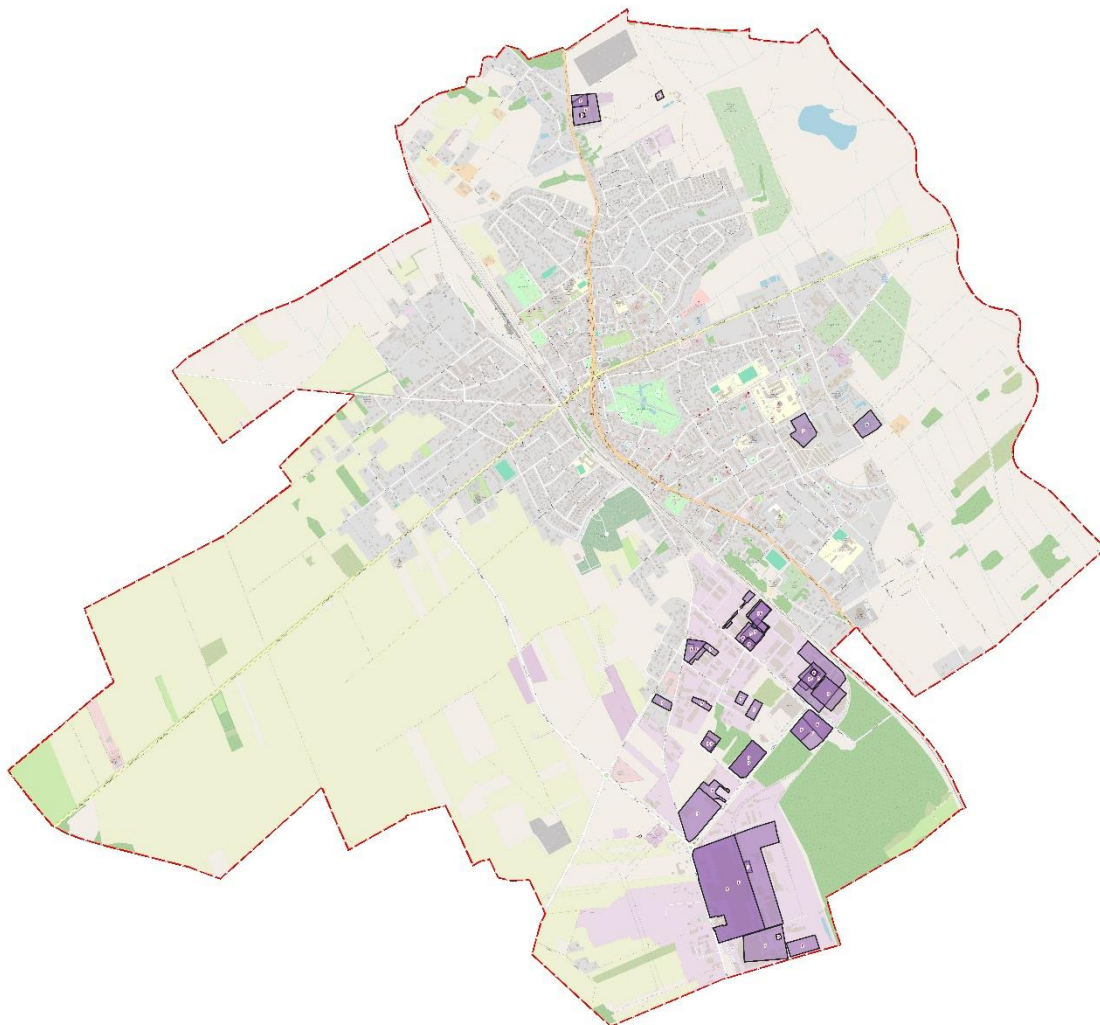


Rozmieszczenie w przestrzeni Miasta Grajewo wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jednoznacznie wskazuje, iż w zdecydowanej większości są one wydawane w sposób zgodny z kierunkami polityki przestrzennej miasta określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Grajewo, pomimo braku ustawowego obowiązku w tym zakresie co jest zjawiskiem jak najbardziej pożądanym. Większość popularnych „WZ” dotyczyła bowiem terenów położonych w otoczeniu centrum miasta, najczęściej w północnym oraz zachodnim fragmencie jego granic administracyjnych – strefy II określonej w studium jako strefa miejska ze zdecydowaną dominacją funkcji mieszkaniowej. W przestrzeni miejskiej widoczne są również mniejsze grupy wydanych warunków zabudowy dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne wzdłuż ulic: Dąbrowskiego, Geodetów oraz Architektów - w bliskim sąsiedztwie strefy przemysłowej miasta oraz wzdłuż ulic: Ekologicznej, Św. Piotra i Topolowej – na terenie objętym uchwałą intencyjną w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Drugą pod względem liczby wydanych warunków zabudowy formą budownictwa jest zabudowa produkcyjna, w tym również realizowana z dopuszczeniem funkcji

usługowej jako przeznaczenia o charakterze uzupełniającym. Szczegółowe rozmieszczenie przestrzenne wydanych decyzji administracyjnych ustalających warunki zabudowy dla obiektów produkcyjnych przedstawiono na rysunku poniżej.

Rysunek 4: *Struktura funkcjonalno-przestrzenna wydanych decyzji o WZ - zabudowa produkcyjna (P)*

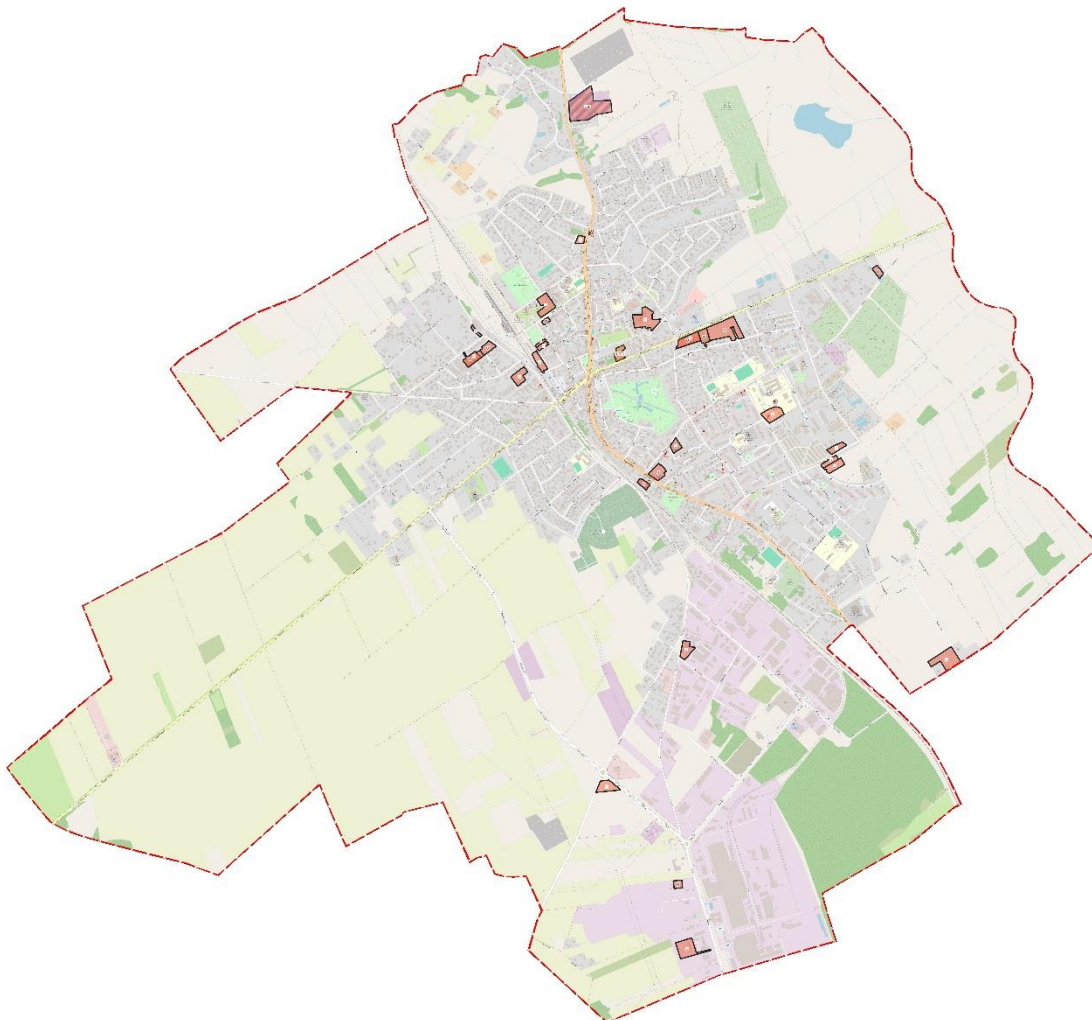


Zabudowa produkcyjna jest realizowana w sposób zgodny z ustaleniami Suikzp Miasta Grajewo – głównie w granicach strefy przemysłowej miasta. W przeciwieństwie jednakże do budowy domów jednorodzinnych często planowanej na terenach dotychczas rolniczych, nieposiadających charakteru budowlanego obiekty produkcyjne są przewidywane do usytuowania wyłącznie w granicach już funkcjonujących zakładów produkcyjnych, jako forma uzupełnienia istniejącej zabudowy. Planowane przedsięwzięcia dotyczą zarówno realizacji nowych obiektów budowlanych jak również zmiany gabarytów i formy architektonicznej obiektów już istniejących, na potrzeby przede wszystkim poprawy wydajności funkcjonujących przedsiębiorstw.

Wśród ogółu wydanych warunków zabudowy znaczący jest również udział decyzji administracyjnych dotyczących zabudowy usługowej. Planowane działania inwestycyjne obejmowały zazwyczaj tereny położone w centrum miasta lub jego najbliższym otoczeniu i dotyczyły najczęściej zabudowy usługowej z zakresu usług

handlu wraz z infrastrukturą towarzyszącą tej zabudowie. Ich szczegółowe rozmieszczenie przestrzenne zobrazowano na rysunku poniżej.

Rysunek 5: *Struktura funkcjonalno-przestrzenna wydanych decyzji o WZ - zabudowa usługowa (U)*

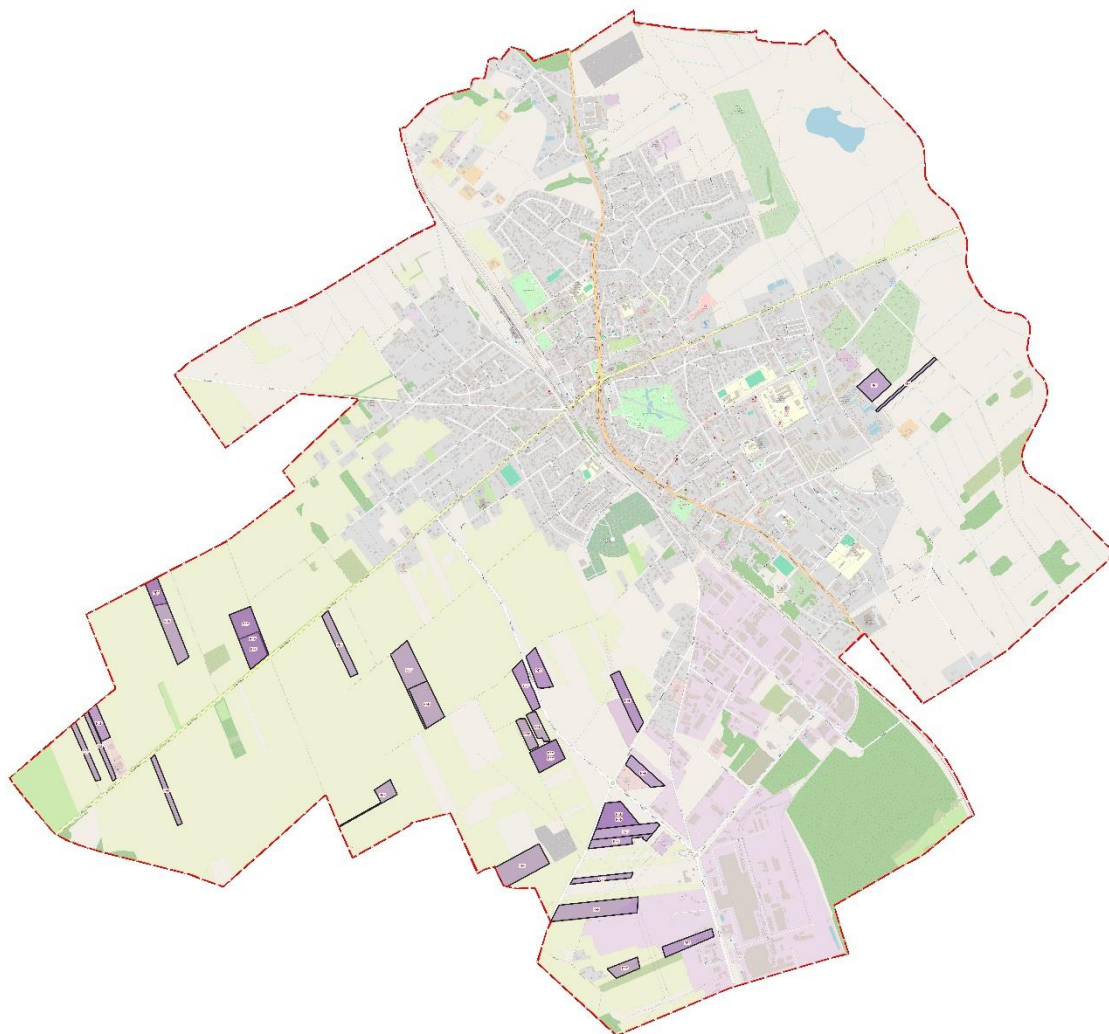


W zabudowie usługowej planowane roboty budowlane dotyczyły zarówno budowy nowych obiektów usługowych jak również rozbudowy, nadbudowy a często tylko wyłącznie przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów lub części obiektów budowlanych na cele realizacji funkcji usługowej. Niejednokrotnie zamierzenia inwestycyjne dotyczyły również realizacji infrastruktury towarzyszącej obiektom usługowym niezbędnej do ich prawidłowego funkcjonowania.

W ostatnich latach Miasto Grajewo podobnie jak przeważająca część gmin województwa podlaskiego to tereny potencjalnej realizacji farm fotowoltaicznych jako inwestycji z zakresu odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących do produkcji energii elektrycznej promieniowanie słoneczne. Z uwagi na wymogi prawne legitymowania się przez inwestora warunkami zabudowy już na etapie składania wniosku o warunki techniczne podłączenia planowanej farmy do sieci elektroenergetycznej decyzje o warunkach zabudowy stały się instrumentem planistycznym bardzo często o charakterze hipotetycznym, badawczym stanowiącym

dla firm fotowoltaicznych informację o możliwościach inwestycyjnych w odniesieniu do danego fragmentu przestrzeni gminy i jednocześnie pewnego rodzaju promesę w odniesieniu do podejmowania tych działań w przyszłości. Stopień faktycznej realizacji elektrowni słonecznych względem liczby wydanych warunków zabudowy w tym zakresie jest jednakże stosunkowo niewielki. Na rysunku poniżej przedstawiono rozmieszczenie przestrzenne wydanych decyzji o warunkach zabudowy z zakresu farm fotowoltaicznych w analizowanym okresie.

Rysunek 6: *Struktura funkcjonalno-przestrzenna wydanych decyzji o WZ - zabudowa z zakresu elektrowni słonecznych (PEF)*



Z powyższego rysunku wynika, iż zdecydowana większość planowanych elektrowni słonecznych przewidywana jest do usytuowania w południowo-zachodniej części granic administracyjnych Miasta Grajewo. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta jest to strefa otwarta, otaczająca zainwestowanie miejskie, stanowiąca obszar przede wszystkim rolniczej przestrzeni produkcyjnej, dla której zakładane jest utrzymanie dotychczasowego, rolniczego kierunku użytkowania terenów. Widzimy więc, iż w przeciwieństwie do pozostałych form zabudowy potencjalny rozwój w przestrzeni miejskiej obiektów z zakresu fotowoltaiki postępuje w sposób sprzeczny z kierunkami wyznaczonymi w studium. Brak zgodności z polityką przestrzenną miasta określoną w studium jest

efektem przede wszystkim daty sporządzenia niniejszego dokumentu – okresu czasu kiedy rozwój instalacji odnawialnych źródeł energii w przestrzeni Miasta Grajewo nie był jeszcze w ogóle rozważany. Liczba oraz rozmieszczenie wydawanych warunków zabudowy dla instalacji fotowoltaicznych wskazuje iż w odniesieniu do tej części przestrzeni Miasta Grajewo możemy mówić o kształtowaniu nowego kierunku polityki przestrzennej miasta w zakresie wykorzystania części dotychczasowej przestrzeni rolniczej pod rozwój inwestycji z zakresu odnawialnych źródeł energii. Uwzględniając znaczne oddalenie większości planowanych farm fotowoltaicznych od terenów istniejącego zainwestowania miejskiego, w tym funkcjonującej zabudowy mieszkaniowej wskazany kierunek należy uznać za zasadny. W celu kompleksowego uregulowania zagadnień ładu przestrzennego w tej części miasta, określenia warunków ochrony walorów krajobrazowych oraz ograniczenia negatywnego oddziaływania na tereny sąsiednie problematykę rozmieszczenia farm fotowoltaicznych należy uregulować w Planie Ogólnym Miasta Grajewo a następnie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Wśród pozostałych form budownictwa realizowanych w przestrzeni miasta Grajewo w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy a stanowiących niewielki udział względem ogółu wydawanych decyzji administracyjnych w tym zakresie należy wymienić: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę zagrodową. W zakresie budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego przedmiot decyzji stanowiły zarówno realizacje nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych najczęściej z funkcją usługową w parterach tych budynków jak również zmiany sposobu użytkowania pojedynczych lokali usługowych na funkcję mieszkalną. W przypadku zabudowy zagrodowej w analizowanym okresie czasu wydano 3 decyzje administracyjne ustalające warunki zabudowy dla budowy budynku mieszkalnego w ramach początku kształtowania nowego siedliska rolniczego oraz realizacji budynków gospodarczych uzupełniających siedliska istniejące.

Wnioski:

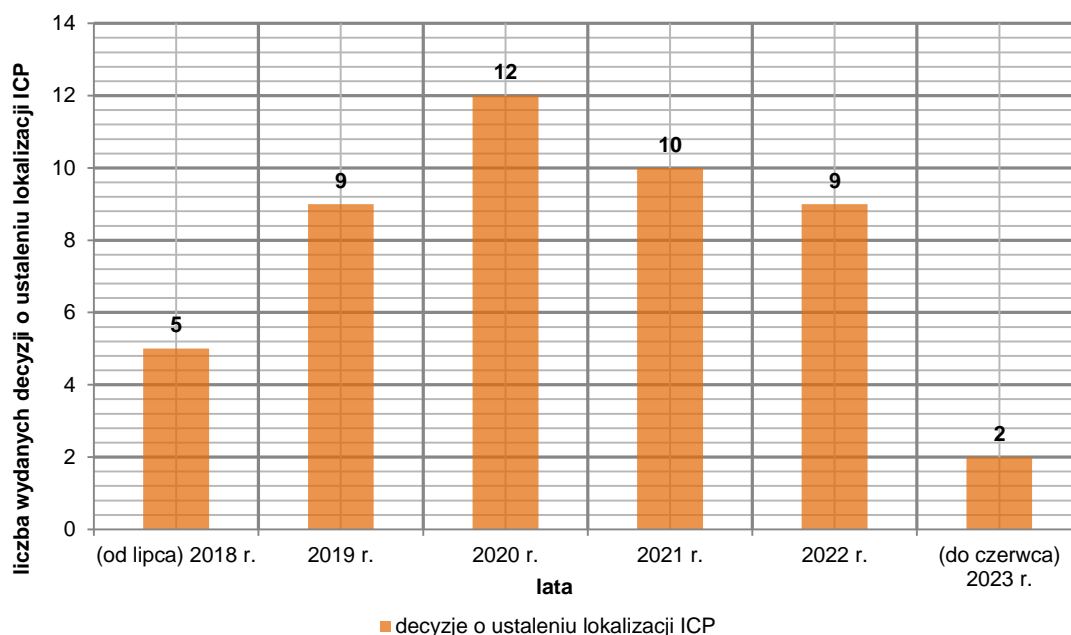
- wyhamowanie na przestrzeni ostatnich lat koniunktury inwestycyjnej, w tym przede wszystkim w zakresie budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne skutkuje spadkiem na terenie Miasta Grajewo liczby składanych wniosków o ustalenie warunków zabudowy,
- w strukturze funkcjonalnej warunków zabudowy zdecydowanie dominują decyzje administracyjne wydawane dla obiektów budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym zarówno dotyczące wyznaczania nowych terenów budowlanych pod budownictwo jednorodzinne jak również realizacji inwestycji w zabudowie istniejącej,
- zdecydowana większość wydawanych decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy jest spójna z kierunkami polityki przestrzennej określonymi w studium, co jest zjawiskiem bardzo pozytywnym i pozwala w dużym stopniu zachować wymogi ładu przestrzennego określone w sposób zorganizowany na etapie uchwalania Suikzp Miasta Grajewo oraz jego zmian,
- wydawane decyzje o warunkach zabudowy pozwalają zaobserwować na przestrzeni ostatnich lat proces dużego zainteresowania głównie inwestorów z zewnątrz nowymi lokalizacjami pod planowane farmy fotowoltaiczne, w tym głównie w południowo-zachodniej części miasta, na terenach dotychczas rolniczych,

- liczba oraz rozmieszczenie wydawanych warunków zabudowy na rzecz farm fotowoltaicznych wskazuje na kształtowanie nowego kierunku polityki przestrzennej miasta w odniesieniu do terenów rolniczych w południowo-zachodniej części przestrzeni miejskiej, który wymaga usystematyzowania na etapie opracowywania Planu Ogólnego Miasta Grajewo oraz następnie w drodze miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4.5.2. Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

W okresie objętym niniejszą analizą Burmistrz Miasta Grajewo wydał łącznie 47 decyzji administracyjnych ustalających lokalizację inwestycji celu publicznego. Liczba wydawanych decyzji w poszczególnych, pełnych okresach statystycznych kształtowała się na zbliżonym poziomie od 9 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych odpowiednio w roku 2019 i 2022 do maksymalnie 12 decyzji administracyjnych w tym zakresie wydanych w roku 2020. Szczegółowe statystyki z tego zakresu przedstawiono na poniższym wykresie.

Wykres 5: Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji ICP w poszczególnych latach okresu analizy



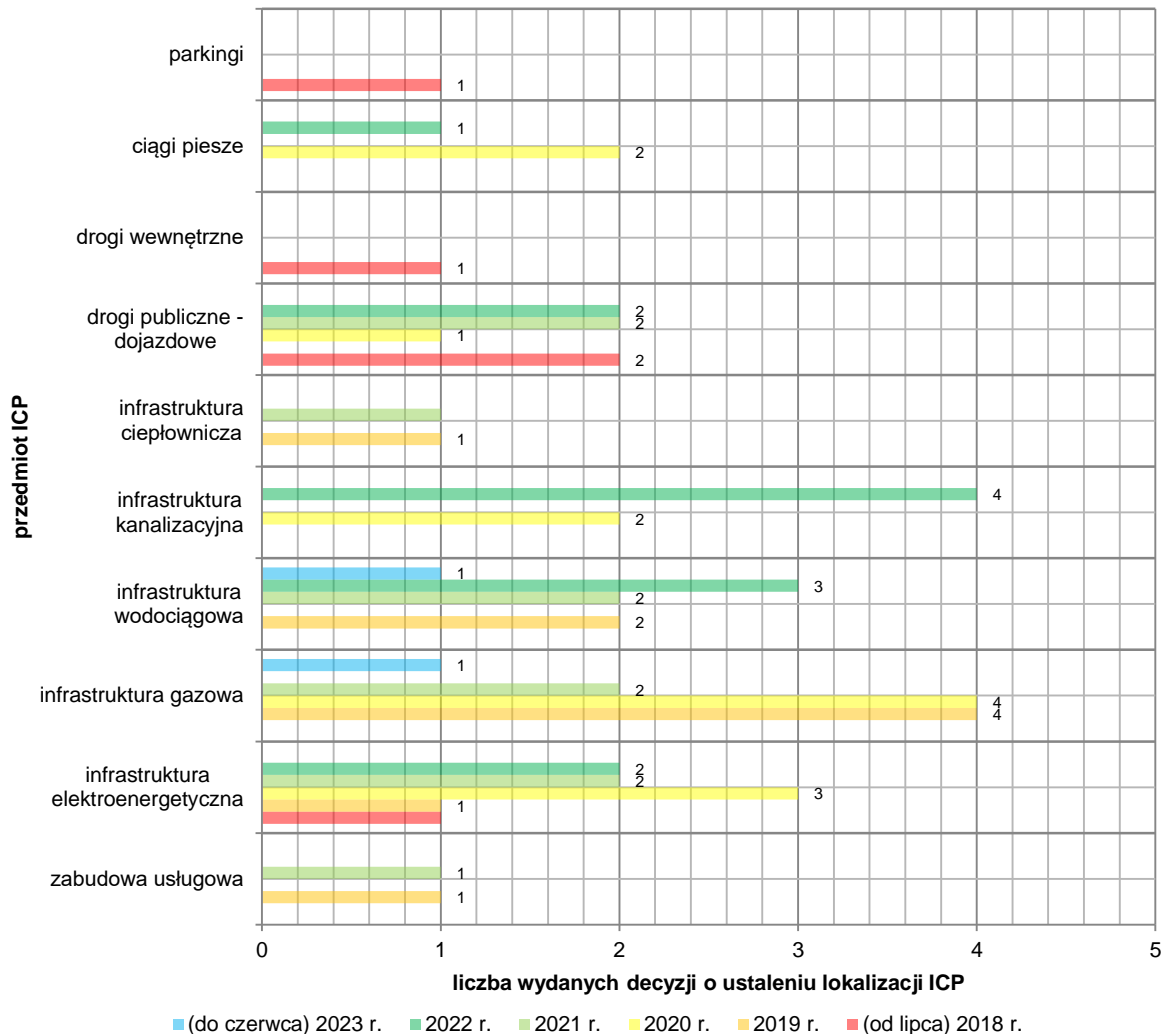
Analizując przedmiot inwestycji w wydawanych decyzjach należy stwierdzić, iż większość z nich dotyczyła realizacji obiektów z zakresu infrastruktury drogowej oraz infrastruktury technicznej na potrzeby uzbrojenia nowych terenów budowlanych lub uzupełnienia, modernizacji istniejącego uzbrojenia terenów już zabudowanych. Decyzje dotyczyły między innymi:

- budowy napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych SN 15 kV oraz nN 0,4 kV wraz z realizowanym na części odcinków oświetleniem drogowym,
- budowy gazociągu średniego ciśnienia,
- budowy sieci wodociągowych,
- budowy sieci kanalizacji deszczowej oraz sanitarnej,

- budowy infrastruktury drogowej, w tym przede wszystkim dróg pełniących funkcje dróg dojazdowych do nowych terenów zabudowy wraz z infrastrukturą towarzyszącą: chodnikami, oświetleniem i innymi sieciami infrastruktury technicznej.

Dokładną charakterystykę w tym zakresie przedstawiono na wykresie nr 6.

Wykres 6: Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji ICP w zależności od przedmiotu inwestycji



Analizując informacje zamieszczone na wykresie nr 6 widzimy, iż jak wspomniano już wcześniej w analizowanym okresie wśród przedmiotu wydawanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego zdecydowanie dominowały obiekty z zakresu infrastruktury technicznej oraz infrastruktury drogowej. W roku 2019 oraz 2021 wydano również po jednej decyzji administracyjnej dla obiektów w zabudowie usługowej, w tym odpowiednio:

- w roku 2019 dla inwestycji polegającej na budowie oddziału obserwacyjno-zakaźnego wraz z projektem zagospodarowania terenu, niezbędną infrastrukturą, parkingiem dla samochodów osobowych oraz podjazdem dla karettek przy Szpitalu Ogólnym im. dr Witolda Gineła w Grajewie,

- w roku 2021 dla inwestycji w zakresie budowy stadionu lekkoatletycznego wraz z urządzeniami lekkoatletycznymi, boiska piłkarskiego, pola do gry w Boule, małej architektury, ciągów komunikacyjnych, oświetlenia, odwodnienia i nawodnienia oraz kanalizacji sanitarnej i sieci elektroenergetycznej w Grajewie.

4.5.3. Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę

Wskaźnikiem urzeczywistniającym ruch inwestycyjny w gminie jest liczba oraz struktura przedmiotowo-przestrzenna wydawanych decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę. Pozwolenie na budowę rozpoczyna proces inwestycyjny uregulowany przepisami Prawa budowlanego.

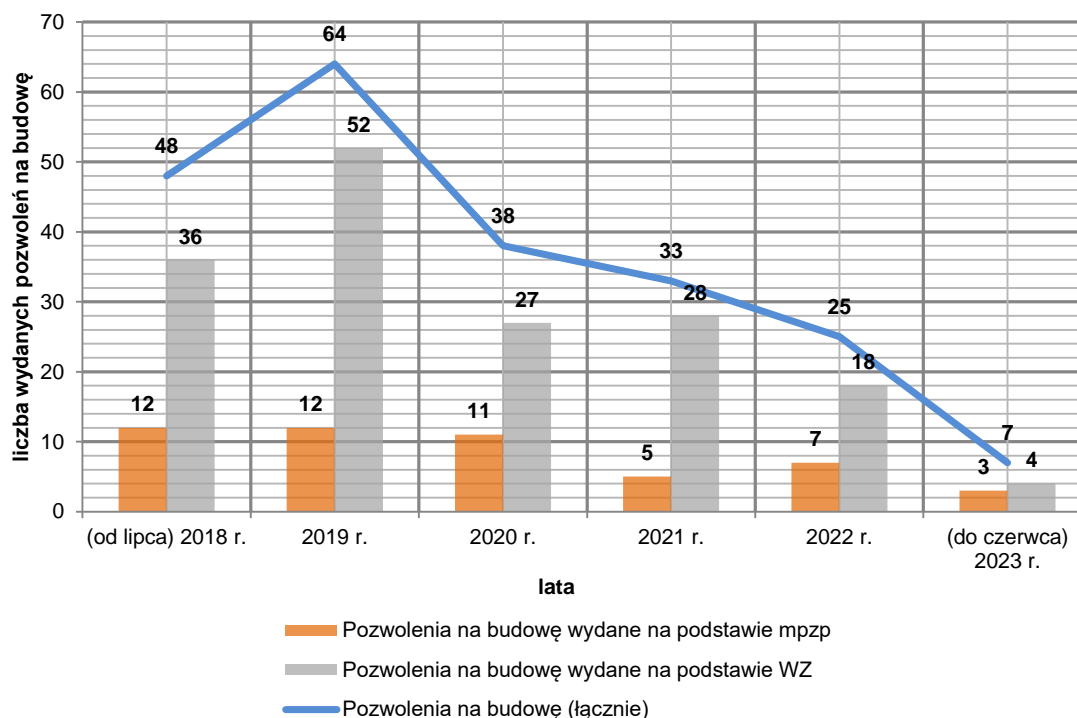
W analizowanym okresie Starosta Grajewski dla obszaru w granicach administracyjnych Miasta Grajewo wydał łącznie:

- 214 decyzji o pozwoleniu na budowę,
- 18 decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części,
- 5 decyzji o zmianie ustaleń wcześniej udzielonego pozwolenia na budowę,
- 1 decyzję o przeniesieniu pozwolenia na budowę na rzecz innego podmiotu,
- 1 decyzję administracyjną stwierdzającą wygaśnięcie udzielonego pozwolenia na budowę z uwagi na jego bezprzedmiotowość.

Dodatkowo w 2022 roku Wojewoda Podlaski wydał decyzję o pozwoleniu na budowę w granicach terenu zamkniętego, w związku z realizacją działań inwestycyjnych w zakresie budowy sieci elektroenergetycznej SN–15kV wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Dla obszaru Miasta Grajewo pozwolenia na budowę wydawane są zarówno w oparciu o ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak również wydanych wcześniej decyzji administracyjnych Burmistrza Miasta Grajewo o warunkach zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów. Szczegółową analizę tych danych przedstawiono na wykresie nr 7.

Wykres 7: Liczba wydanych pozwoleń na budowę w poszczególnych latach okresu analizy



Podstawowym zjawiskiem dostrzegalnym na podstawie powyższego wykresu jest obserwowany począwszy od 2020 roku istotny spadek w zakresie liczby wydawanych pozwoleń na budowę dla nieruchomości w granicach administracyjnych Miasta Grajewo. Taki rozwój sytuacji wynika przede wszystkim z faktu, iż prawdziwy „boom” na rynku nieruchomości mieszkaniowych w roku 2019 na przestrzeni kolejnych lat z uwagi na niekorzystane czynniki zewnętrzne o charakterze globalnym został zdecydowanie zahamowany. Odbiło się to w sposób istotny na ogólnej liczbie wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę, gdyż jak wspomniano już wcześniej budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (MN) stanowi dominującą formę zabudowy w strukturze miasta.

Spośród obszarów pokrytych obowiązującymi planami miejscowymi w okresie analizowanym najwyższym poziomem zainwestowania cechowały się tereny rozrastających się osiedli domów jednorodzinnych, w tym przede wszystkim:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na północny-wschód od Kościoła p.w. Matki Boskiej Nieustającej Pomocy,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ulicy Sadowej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ulicy Partyzantów oraz
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ulic: Łąkowej i Działkowej.

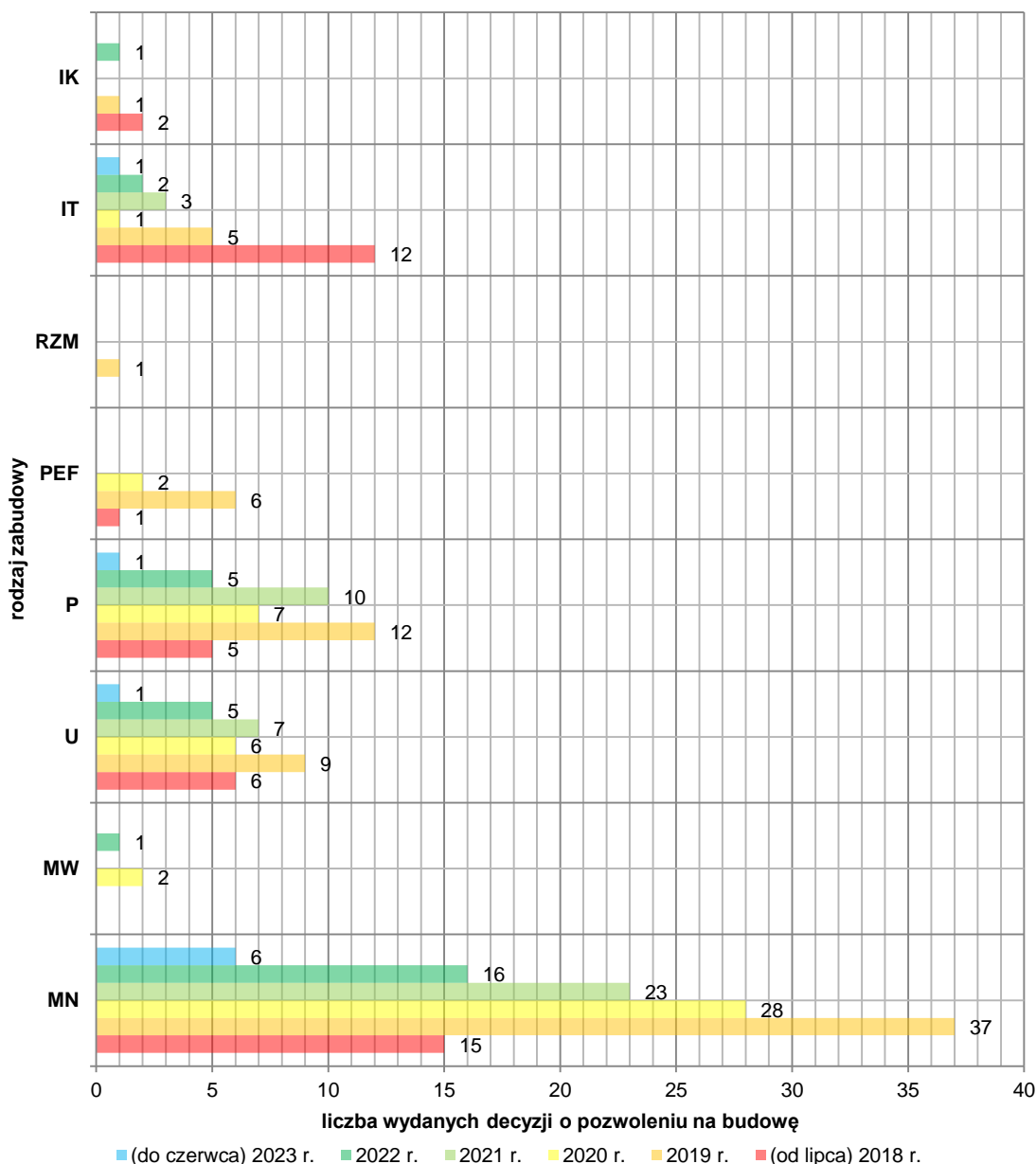
Istotny był również udział inwestycji budowlanych w zabudowie usługowej na osiedlu Jana Pawła II oraz w centrum miasta.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowiła również najliczniejszą grupę wydawanych pozwoleń na budowę w odniesieniu do pozostałej części obszaru miasta, w której rozwój przestrzenny zabudowy oparto na decyzjach administracyjnych o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów. Na tym obszarze znaczną intensywnością cechowały się również roboty budowlane realizowane w największych

zakładach produkcyjnych w strefie przemysłowej miasta oraz farmy fotowoltaiczne głównie w otwartej, rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Podział wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę według struktury przedmiotowej przedstawiono na poniższym wykresie.

Wykres 8: Liczba wydanych pozwoleń na budowę w zależności od rodzaju zabudowy

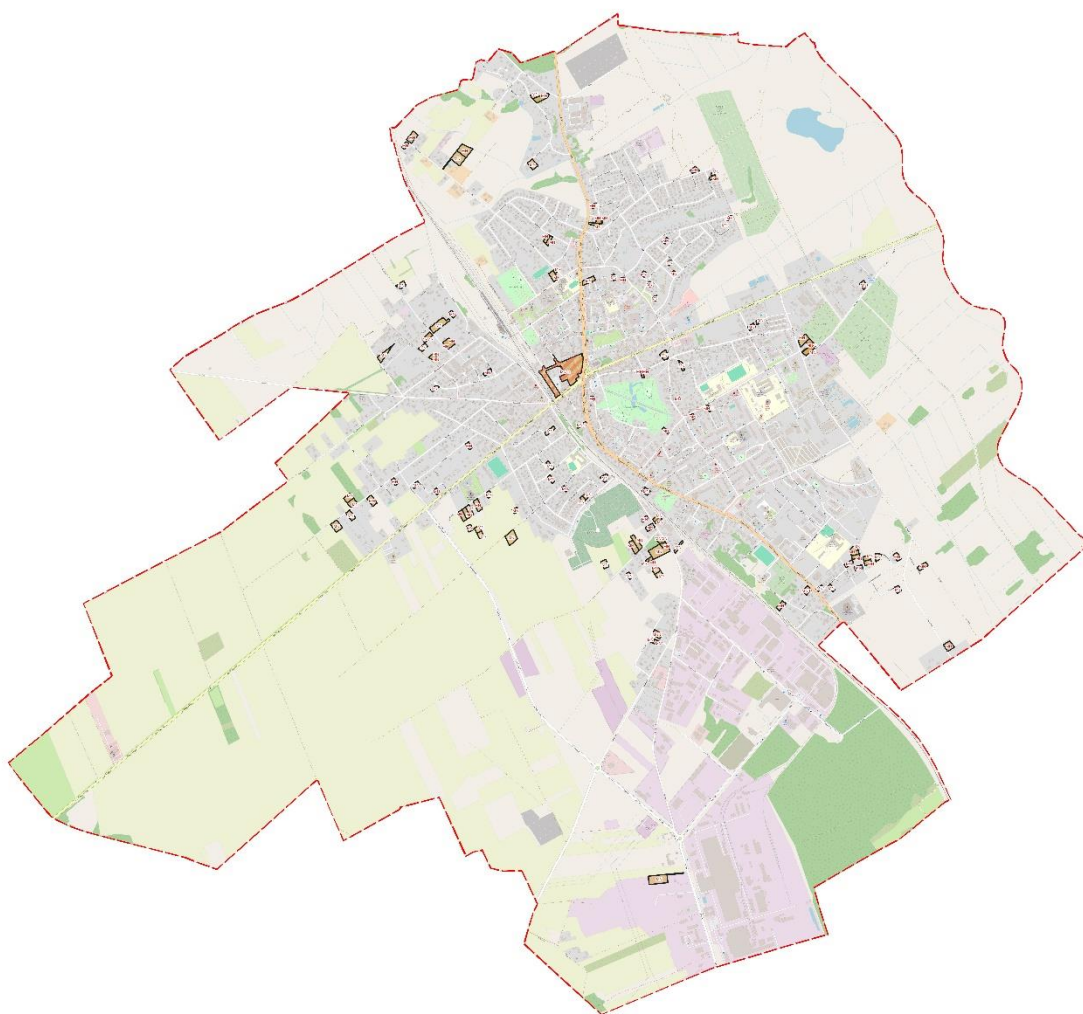


Statystyka z powyższego wykresu wykazuje silną korelację z informacjami zamieszczonymi na wykresie nr 4 – strukturą przedmiotową wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Oznacza to, iż większość składanych wniosków o ustalenie warunków zabudowy nie miała charakteru hipotetycznego, badawczego lecz wiązała się z rzeczywistym zamiarem inwestycyjnym wnioskodawców. Wśród wydanych pozwoleń na budowę zdecydowanie dominują decyzje administracyjne dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym odnoszące się do:

- budowy nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących domów jednorodzinnych, w tym czasami wraz ze zmianą sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego na cele mieszkalne,
- budowy nowej infrastruktury technicznej na potrzeby funkcjonowania budynków mieszkalnych, w tym w okresie analizowanym najczęściej zewnętrznej i wewnętrznej instalacji gazowej w związku ze zmianą systemu grzewczego w budynku.

Rozmieszczenie przestrzenne wydanych pozwoleń na budowę dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego przedstawiono na rysunku poniżej.

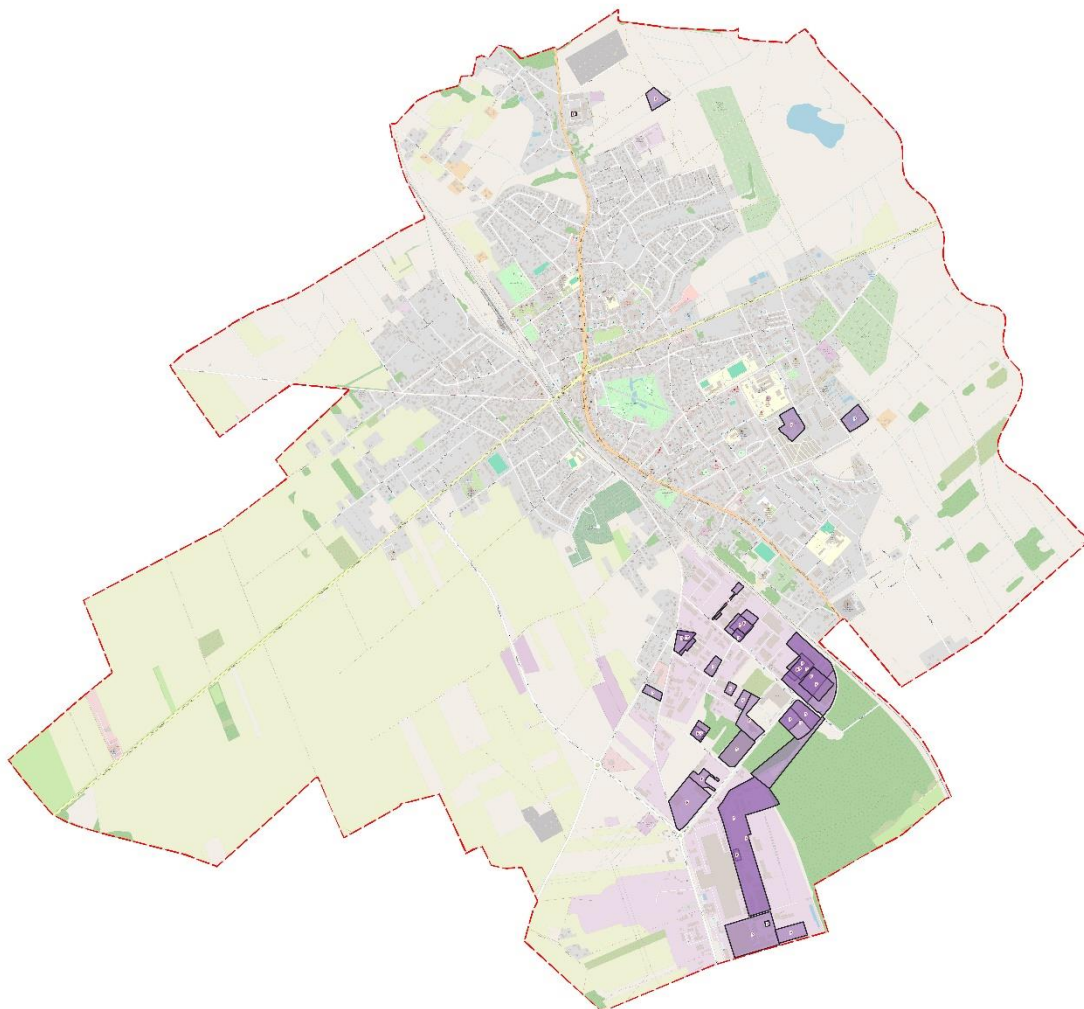
Rysunek 7: *Struktura funkcjonalno-przestrzenna wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN)*



W strukturze przedmiotowej wydanych pozwoleń na budowę znaczący jest również udział decyzji dotyczących zabudowy produkcyjnej. Zakres planowanych robót budowlanych dotyczył w tym przypadku najczęściej budowy nowych obiektów budowlanych, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy obiektów istniejących oraz realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na potrzeby funkcjonowania

głównie największych zakładów produkcyjnych w mieście. Szczegółową strukturę funkcjonalno-przestrzenną w tym zakresie przedstawiono na rysunku nr 8.

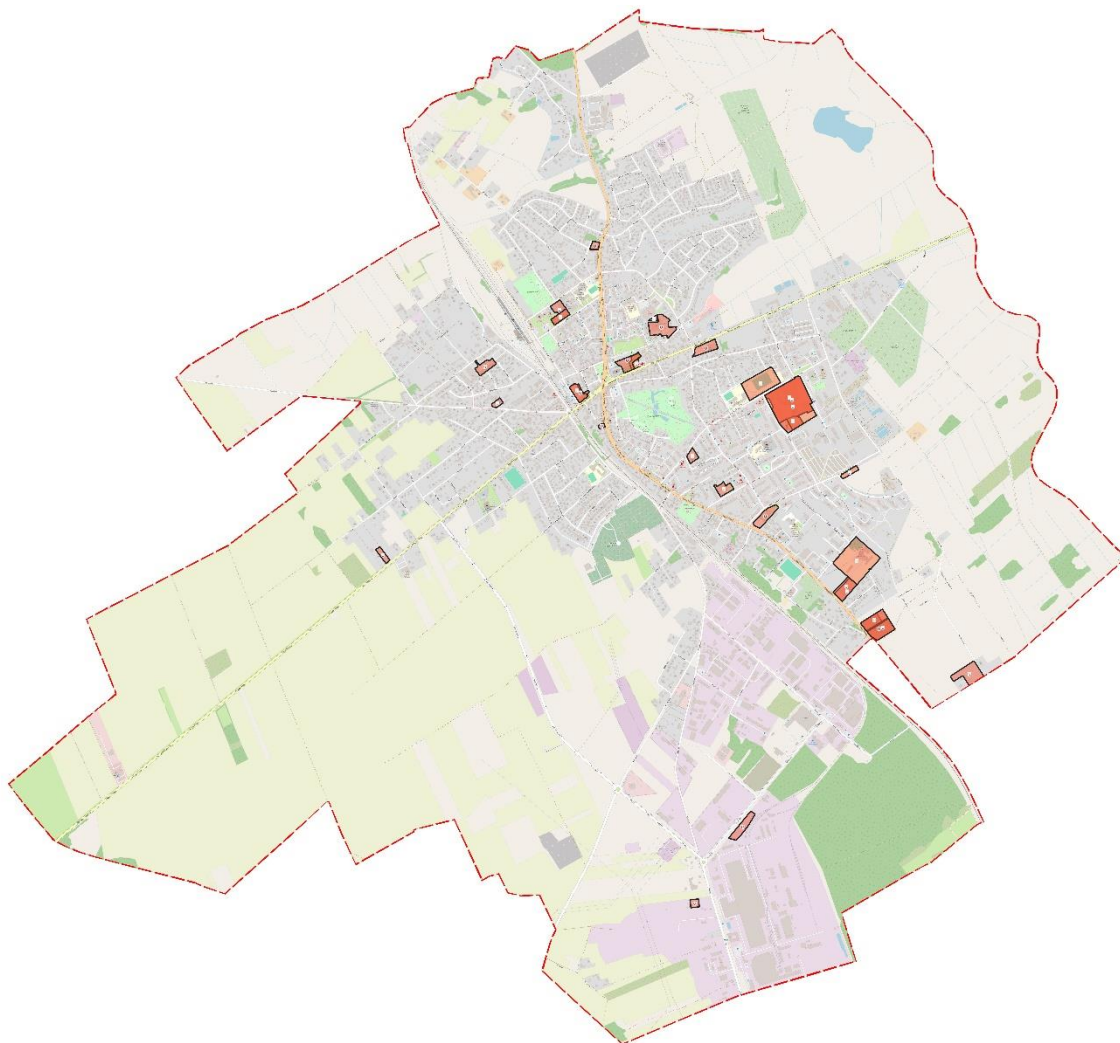
Rysunek 8: *Struktura funkcjonalno-przestrzenna wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę - zabudowa produkcyjna (P)*



Rozmieszczenie przestrzenne wydanych pozwoleń na budowę dla obiektów w zabudowie produkcyjnej potwierdza wskazaną już wcześniej tezę, iż w granicach administracyjnych Miasta Grajewo zabudowa produkcyjna rozwija się w sposób zgodny z kierunkami polityki przestrzennej miasta określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – praktycznie wyłącznie w jego strefie przemysłowej.

Kolejną istotną grupę wśród wydanych pozwoleń na budowę stanowią decyzję administracyjne dotyczące zabudowy usługowej. Na przestrzeni analizowanego okresu: lipiec 2018 r. – czerwiec 2023 r. wydano łącznie 34 decyzje o pozwoleniu na budowę dla obiektów o funkcji usługowej. Plany inwestycyjne najczęściej dotyczyły zabudowy usługowej z zakresu usług handlu. Dodatkowo udzielono również pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych między innymi przy Kościele p.w. Matki Boskiej Nieustającej Pomocy, Sądzie Rejonowym, stadionie lekkoatletycznym oraz Szpitalu Ogólnym w Grajewie. Rozmieszczenie przestrzenne wydanych pozwoleń na budowę w zakresie zabudowy usługowej wskazano na rysunku nr 9.

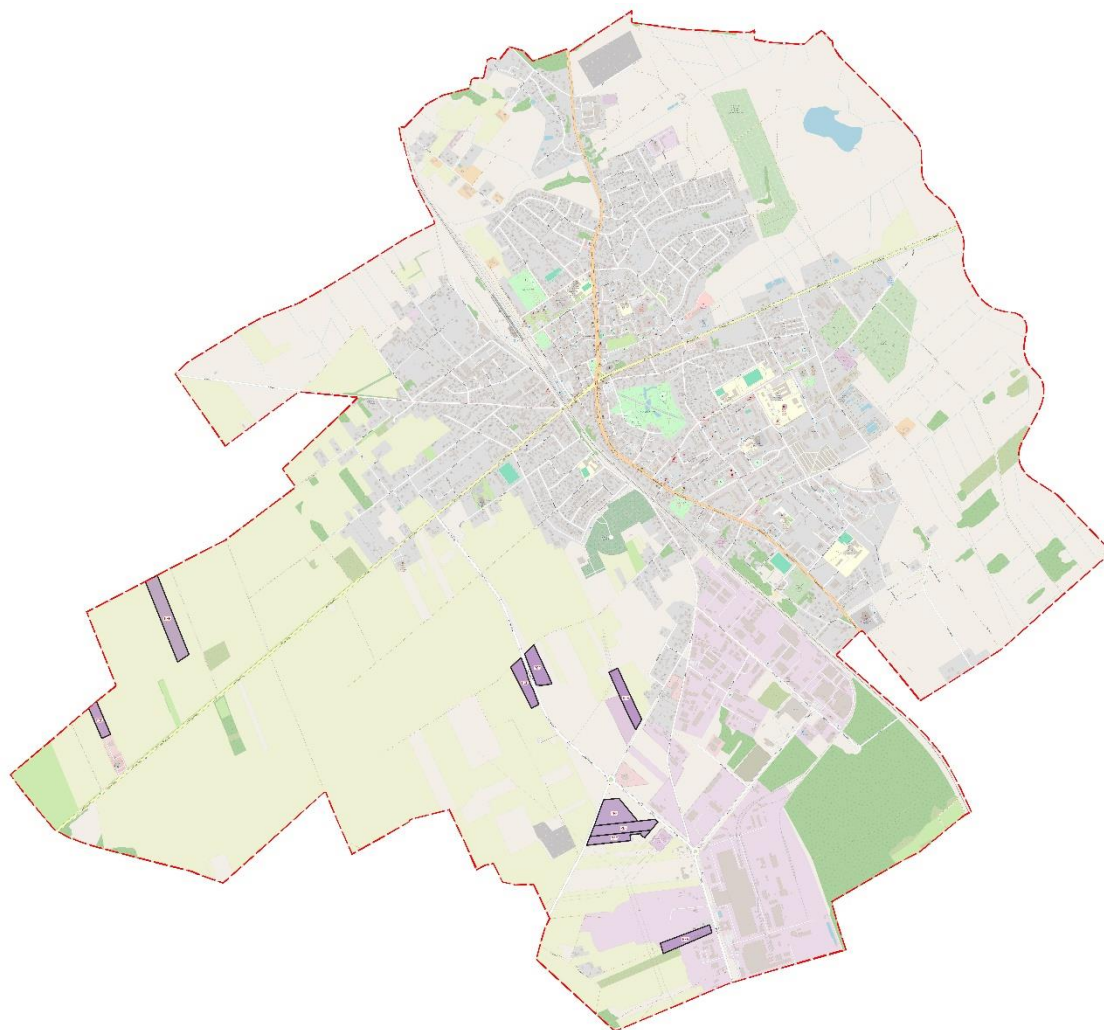
Rysunek 9: Struktura funkcjonalno-przestrzenna wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę -
zabudowa usługowa (U)



Zabudowa usługowa rozmieszczona jest praktycznie w całej zainwestowanej części Miasta Grajewo. Z urbanistycznego punktu widzenia jest to rozwiązanie jak najbardziej optymalne. Zabudowa usługowa z reguły cechuje się bowiem znacznie niższą uciążliwością od obiektów przemysłowych stanowiąc funkcję uzupełniającą dla terenów mieszkaniowych, w tym rozrastających się osiedli domów jednorodzinnych.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej Miasta Grajewo coraz istotniejszą rolę zaczynają odgrywać również tereny planowanych farm fotowoltaicznych. W okresie objętym niniejszą analizą wydano łącznie 9 pozwoleń na budowę instalacji fotowoltaicznych z reguły jednakże o stosunkowo niewielkiej mocy do 1 lub 2 MW. Ich rozmieszczenie przestrzenne zobrazowano na rysunku nr 10.

Rysunek 10: Struktura funkcjonalno-przestrzenna wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę - zabudowa z zakresu elektrowni słonecznych (PEF)



Na podstawie powyższego rysunku widzimy, iż planowane farmy fotowoltaiczne przewidywane są do usytuowania z reguły w pewnym oddaleniu od istniejącej zabudowy miejskiej, na terenach dotychczas niezabudowanych i niezagospodarowanych, pełniących funkcję rolniczą. Rozwój przestrzenny tej formy zabudowy oparto wyłącznie na wydawanych decyzjach administracyjnych o warunkach zabudowy z uwagi na brak obowiązywania na terenach dotychczas otwartej, rolniczej przestrzeni produkcyjnej ustaleń planów miejscowych.

Wśród pozostałych form zabudowy objętych pozwoleniami na budowę należy wskazać pojedyncze decyzje administracyjne dotyczące zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych a także decyzje o pozwoleniu na budowę związane z inwestycjami celu publicznego: budową nowych oraz rozbudową istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz infrastruktury komunikacyjnej.

Wnioski:

- na przestrzeni analizowanego okresu obserwowany jest proces systematycznego spadku liczby wydawanych rocznie pozwoleń na budowę obiektów budowlanych w granicach administracyjnych Miasta Grajewo, co jest

- efektem przede wszystkim niekorzystnej koniunktury inwestycyjnej, w tym głównie na rynku nieruchomości mieszkaniowych,
- liczba wydawanych pozwoleń na budowę jest zbliżona do liczby decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów, co świadczy iż składane wnioski o warunki zabudowy nie miały w większości przypadków charakteru hipotetycznego, badawczego, a wiązały się z rzeczywistymi zamiarami budowlanymi wnioskodawców,
 - większość podejmowanych działań inwestycyjnych jest zgodna z kierunkami polityki przestrzennej miasta wyznaczonymi w studium,
 - postępujący w południowo-zachodniej części miasta rozwój inwestycji z zakresu farm fotowoltaicznych wskazuje na kształtowanie nowego kierunku polityki przestrzennej miasta w tym zakresie przestrzennym, wymagającego usystematyzowania w Planie Ogólnym Miasta Grajewo oraz następnie miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

4.5.4. Analiza inwestycji drogowych realizowanych w trybie specustawy drogowej

Na mocy przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 162 z późn. zm.) ustawodawca w odniesieniu do inwestycji drogowych o charakterze dróg publicznych przewidział szczególny, uproszczony tryb ich realizacji. Zgodnie bowiem z art. 11a ust. 1 przytoczonej ustawy *„Wojewoda w odniesieniu do dróg krajowych i wojewódzkich albo wykonujący zadania zlecone z zakresu administracji rządowej starosta w odniesieniu do dróg powiatowych i gminnych, wydają decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na wniosek właściwego zarządcy drogi”*. Z urbanistycznego punktu widzenia należy nadmienić, iż wydawane decyzję nie są objęte przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym co sprawia, że zarówno przebieg jak również pozostałe parametry projektowanych dróg publicznych nie muszą być spójne z obowiązującym na danym terenie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub wydawanymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów.

W analizowanym okresie dla obszaru w granicach administracyjnych Miasta Grajewo zostały wydane 2 decyzje administracyjne o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych, dotyczące następujących działań inwestycyjnych:

- Budowy drogi ul. Spokojnej o długości 31 mb, od km 0 + 166,5 do km 0+197,5, w tym budowy nawierzchni jezdni, chodników i parkingu – inwestycji realizowanej w ramach szerszego zamierzenia inwestycyjnego pod nazwą: *„Budowa nawierzchni i brakującej infrastruktury technicznej w ulicy Spokojnej, Legionistów, Perlitza, rtm. Konopki, Ułańskiej oraz budowa kanału sanitarnego w obrębie ul. Kościelnej w Grajewie. Budowa ulicy Spokojnej na odcinku o długości 31 mb, od km 166,5 do km 197,5 w zakresie: budowy sieci kanalizacji sanitarnej z przyłączem do istniejącej zabudowy, budowy sieci kanalizacji deszczowej, budowy hydrantu, usunięcia kolizji energetycznych, budowy linii napowietrznej nN oraz rozbiórki budynku gospodarczego”* (decyzja w niewielkiej części uchylona decyzją Wojewody Podlaskiego),

- „Budowy dróg i brakującej infrastruktury technicznej na os. Jana Pawła II w Grajewie”.

Pierwsze ze wskazanych robót budowlanych dotyczą przebudowy włączenia ulicy Spokojnej w ulicę Wojska Polskiego (droga krajowa nr 65) wraz z budową chodników oraz wykonaniem parkingu na potrzeby zapewnienia obsługi komunikacyjnej przede wszystkim mieszkańców sąsiednich nieruchomości. W ramach inwestycji przewidziano również realizację obiektów z zakresu infrastruktury technicznej oraz rozbiórkę istniejącego, kolidującego w zamierzeniu inwestycyjnym budynku gospodarczego.

Zamierzenia inwestycyjnego o zdecydowanie szerszym zakresie przestrzennym, generującego dużo wyższe nakłady inwestycyjne oraz zaspokajającego w większym stopniu potrzeby społeczne dotyczy druga z wydanych decyzji ZRID z dnia 28 grudnia 2021 r. Na jej mocy ustalono lokalizację oraz zakres robót w odniesieniu do zespolonego układu komunikacyjnego wraz z realizacją infrastruktury technicznej na części osiedla Jana Pawła II – terenie położonym na północny-wschód od Kościoła p.w. Matki Boskiej Nieustającej Pomocy objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Pomimo, iż jak wspomniano już wcześniej specustawa drogowa zwalnia inwestycje drogowe z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedmiotowe działania inwestycyjne na terenie Miasta Grajewo są spójne z ogólnymi kierunkami rozwoju układu komunikacyjnego wyznaczonymi w obowiązujących na tych terenach planach miejscowych co z planistycznego punktu widzenia jest zjawiskiem jak najbardziej pozytywnym.

4.6. Analiza inwestycji mieszkaniowych realizowanych w trybie specustawy mieszkaniowej

Kolejnym przykładem działań ustawodawcy zmierzających do uproszczenia procedury realizacji pewnej kategorii inwestycji budowlanych było wprowadzenie w życie przepisów ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1538 z późn. zm.). Na podstawie przytoczonego aktu prawnego dopuszczono możliwość realizacji inwestycji mieszkaniowych wraz z inwestycjami towarzyszącymi w drodze stosownej uchwały rady gminy/miasta w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, w sposób niezależny od ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie powodując jednakże sprzeczności z ogólnymi kierunkami polityki przestrzennej gminy wyznaczonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz zachowując zgodność z lokalnymi standardami urbanistycznymi.

W okresie objętym niniejszą analizą Rada Miasta Grajewo podjęła 2 uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowych w trybie specustawy mieszkaniowej:

- Uchwałę Nr XXIV/202/20 Rady Miasta Grajewo z dnia 16 października 2020 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Wojska Polskiego na działkach nr 2031/142, 2031/136 obręb 0001 w Grajewie oraz
- Uchwałę Nr XLIV/347/22 Rady Miasta Grajewo z dnia 25 maja 2022 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy płk. Tadeusza Falewicza na działkach nr 2031/23, 2031/24, 2031/65, 2031/66, 2031/67, 2031/68, 2031/69, 2031/115, 2031/117, 2031/118, 2031/119 obręb 0001 w Grajewie.

Pierwsza z przytoczonych uchwał dotyczyła ustalenia lokalizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z halą garażową na samochody osobowe w kondygnacji podziemnej, towarzyszącą infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu przy ulicy Wojska Polskiego. Teren planowanej inwestycji objęty jest ustaleniami obowiązującej zmiany „*Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo dotyczącego obszaru położonego na osiedlu Jana Pawła II*”, przyjętej w drodze Uchwały Nr XLV/326/14 Rady Miasta Grajewo z dnia 24 stycznia 2014 r. Planowana inwestycja mieszkaniowa nie uwzględniała ustaleń obowiązującego planu miejscowego w zakresie wskazanym w tabeli nr 6.

Tabela 6: Porównanie parametrów urbanistycznych planowanej inwestycji mieszkaniowej z parametrami obowiązującego mpzp – część 1

Parametr	Wnioskowana inwestycja mieszkaniowa	Ustalenia mpzp
Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną (bez funkcji usługowej)	Zabudowa usługowa z dopuszczeniem mieszkaniowej
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:		
Ustalenia ogólne	Brak realizacji funkcji usługowej	Dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako towarzyszącą funkcji usługowej – realizacja w formie wydzielonych części budynków usługowych, z ograniczeniem powierzchni do 30% powierzchni użytkowej budynku
Nieprzekraczalna linia zabudowy	15,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy ul. Wojska Polskiego	15,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy ul. Wojska Polskiego
Wskaźnik pow. zabudowy	50%	30%
Intensywność zabudowy	1,8	0,9
Min. udział pow. biologicznie czynnej	25%	30%
Wysokość zabudowy	Do 6 kondygnacji nadziemnych i jedna podziemna	Do 3 kondygnacji nadziemnych i jedna podziemna
Miejsca parkingowe	Min. 1,5 miejsca parkingowego w przeliczeniu na 1 lokal mieszkalny	Min. 1 miejsce parkingowe w przeliczeniu na 1 lokal mieszkalny

Jak widzimy z powyższej tabeli przewidziana w trybie specustawy mieszkaniowej budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego nie jest spójna z ustaleniami obowiązującego na danym terenie planu miejscowego zarówno w zakresie przeznaczenia terenu jak również warunków jego zabudowy i zagospodarowania. Rada Miasta Grajewo w drodze podjętej uchwały przewidziała bowiem dla wskazanego terenu wyłącznie zabudowę mieszkaniową bez funkcji usługowej o znacznie większej intensywności niż zakładają ustalenia planu miejscowego.

Planowana inwestycja mieszkaniowa spełnia jednakże wymogi prawne wynikające ze specustawy mieszkaniowej, w tym:

- brak sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Grajewo – *Strefa*

miejska II, obszar 1.2 „Realizacja zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności na terenie zespołu 1.2”,

- zgodność z lokalnymi standardami urbanistycznymi przyjętymi na mocy Uchwały Nr VII/59/19 Rady Miasta Grajewo z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Grajewo zmienionymi w części na mocy Uchwały Nr XX/167/20 Rady Miasta Grajewo z dnia 27 maja 2020 r. zmieniającej uchwałę w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Grajewo.

Widzimy więc, iż planowane działania inwestycyjne pomimo braku zgodności z planem miejscowym dążą do wypełnienia podstawowych kierunków polityki przestrzennej miasta określonych w studium, w tym poprawy warunków mieszkaniowych lokalnej społeczności, zachowując przy tym podstawowe standardy urbanistyczne co sprawia iż ich podjęcie należy uznać zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

Na mocy uchwały z 2022 r. również ustalono lokalizację inwestycji mieszkaniowej w zakresie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z halą garażową na samochody osobowe w kondygnacji podziemnej, towarzyszącą infrastrukturą techniczną, elementami małej architektury oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. płk. Tadeusza Falewicza. Podobnie jak w przypadku pierwszej ze wskazanych uchwał teren planowanej inwestycji to także obszar obowiązywania zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo dotyczącego obszaru położonego na osiedlu Jana Pawła II” – dokumentu planistycznego nie uwzględnionego podczas składania wniosku przez dewelopera o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie specustawowym. Zakres braku spójności z planem miejscowym wskazano w tabeli nr 7.

Tabela 7: Porównanie parametrów urbanistycznych planowanej inwestycji mieszkaniowej z parametrami obowiązującego mpzp – część 2

Parametr	Wnioskowana inwestycja mieszkaniowa	Ustalenia mpzp
Przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (bez funkcji usługowej)	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:		
Ustalenia ogólne	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z podziemną halą garażową na samochody osobowe, budowa utwardzonych dojazdów, parkingów, dojść pieszych, elementów małej architektury oraz infrastruktury technicznej	Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie wolnostojącej, z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej na wąskich działkach, realizacji usług w budynkach mieszkalnych z ograniczeniem powierzchni do 30% pow. użytkowej budynku oraz realizacji garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych
Nieprzekraczalna linia zabudowy	6,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy ul. płk. Tadeusza Falewicza	Obowiązująca linia zabudowy - 8,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy ul. płk. Tadeusza Falewicza
Wskaźnik pow. zabudowy	60%	30%
Intensywność zabudowy	1,8	0,7

Min. udział pow. biologicznie czynnej	25%	40%
Wysokość zabudowy	Do 6 kondygnacji nadziemnych i jedna podziemna (całkowita wysokość do 21,0 m od poziomu terenu)	Do 2 kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem podpiwniczenia (całkowita wysokość do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu)
Miejsca parkingowe	Min. 1,5 miejsca parkingowego w przeliczeniu na 1 lokal mieszkalny	Min. 1 miejsce parkingowe w przeliczeniu na 1 lokal mieszkalny

W drodze przytoczonej uchwały przewidziano lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie przeznaczonym w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Oczywistym faktem więc jest, iż parametry planowanej zabudowy zdecydowanie przekraczają wskaźniki urbanistyczne ustalone w mpzp pod zupełnie inną formę budownictwa mieszkaniowego.

Wskazana uchwała wypełnia jednakże podstawowe wymogi prawne braku sprzeczności z ustaleniami Suikzpz Miasta Grajewo oraz zgodności z lokalnymi standardami urbanistycznymi co sprawia iż z prawnego punktu widzenia należy uznać jej zasadność. Z urbanistycznego punktu widzenia również zachodzi zgodność z ogólnymi kierunkami polityki przestrzennej gminy określonymi w studium, w tym rozwojem funkcji mieszkaniowej w przestrzeni miasta z wykorzystaniem jednakże innej formy budownictwa mieszkaniowego niż przewidziano w planie miejscowym.

Wnioski:

- podjęte do realizacji w trybie specustawowym inwestycje mieszkaniowe są zgodne z ogólnymi kierunkami polityki przestrzennej Miasta Grajewo wyznaczonymi w studium, w zakresie rozwoju funkcji mieszkaniowej w przestrzeni miasta,
- pomimo braku zgodności z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego podjęte Uchwały Rady Miasta Grajewo w sprawie inwestycji mieszkaniowych nie zaburzają ładu przestrzennego w danym kwartale zabudowy miejskiej.

4.7. Analiza projektów inwestycyjnych realizowanych przez Miasto Grajewo na przestrzeni okresu: lipiec 2018 r. – czerwiec 2023 r.

W analizowanym okresie Miasto Grajewo zaangażowało się w kilkaset projektów inwestycyjnych podejmowanych przede wszystkim w celu poprawy komfortu życia oraz warunków funkcjonowania lokalnej społeczności. Realizowane przedsięwzięcia finansowano zarówno z wykorzystaniem środków własnych jak również wsparcia zewnętrznego w postaci między innymi dofinansowań z budżetu państwa oraz pozyskiwanych środków z Unii Europejskiej. Większość przedsięwzięć została już zakończona natomiast część znajduje się w różnym stadium zaawansowania.

Dokonując charakterystyki przedmiotowej podejmowanych działań inwestycyjnych należy stwierdzić, iż zdecydowana większość z nich dotyczyła realizacji infrastruktury drogowej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Podejmowano również roboty budowlane w odniesieniu do obiektów użyteczności publicznej i przestrzeni publicznych np. parków miejskich w celu poprawy warunków ich funkcjonowania oraz dodatkowo odpowiedniego przystosowania w zakresie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Poniżej przedstawiono zestawienie

realizowanych projektów inwestycyjnych o charakterze budowlanym w okresie czasu objętym niniejszą analizą.

- Działania inwestycyjne realizowane lub dokończone w II połowie 2018 roku:
 - Pozyskiwanie energii odnawialnej słonecznej w mieście Grajewo – II edycja programu,
 - Wykonanie instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynku przy ul. Kopernika 10A w Grajewie,
 - Budowa nawierzchni drogi dojazdowej o nr 1960 (łącznik od ul. Wojska Polskiego do działki nr 1958) - dokumentacja,
 - Budowa nawierzchni w sięgaczu od ul. Grzybowej,
 - Budowa chodnika w ul. 9-go Pułku Strzelców Konnych,
 - Budowa nawierzchni parkingu na os. 1000-lecia,
 - Budowa nawierzchni parkingu przy Grajewskiej Izbie Historycznej,
 - Budowa nawierzchni w ul. Polnej,
 - Wykonanie przejścia dla pieszych w ul. Szpitalnej,
 - Dostawa i montaż wiaty przystankowej przy ul. Wojska Polskiego w Grajewie,
 - Budowa nawierzchni w ciągu ulic: Falewicza, Tabortowskiego, Kaczkowskiego oraz DP1 na os. Jana Pawła II w Grajewie,
 - Budowa budynku komunalnego przy ul. Targowej na os. Południe,
 - Opracowanie projektów budowlanych i ekspertyz technicznych w ramach Projektu „Rewitalizacja centrum Grajewo” z Programu Operacyjnego: Pomoc Techniczna 2014-2020,
 - Wykonanie przejścia dla pieszych z parkingu przy ul. Pułaskiego na teren cmentarza komunalnego,
 - Rozbudowa cmentarza komunalnego (parking przy ul. Pułaskiego),
 - Modernizacja części budynku SP nr 4 w Grajewie w celu zaadoptowania na czytelnię i bibliotekę,
 - Budowa instalacji wentylacyjnej w kuchni szkolnej SP nr 2,
 - Budowa kanalizacji deszczowej parkingu na os. 1000-lecia,
 - Budowa nawierzchni i brakującej infrastruktury technicznej w ul. Spokojnej, Legionistów, Perlitza, rtm. W. Konopki i Ułańskiej – dokumentacja projektowa,
 - Budowa kanalizacji deszczowej w ciągu ulic: Falewicza, Tabortowskiego, Kaczkowskiego oraz DP1 na os. Jana Pawła II w Grajewie,
 - Zagospodarowanie Parku Solidarności oraz tworzenie terenów zielonych w Grajewie,
 - Budowa ścieżki spacerowo-biegowej do celów rekreacyjnych przy klubie HADES,
 - Budowa linii oświetleniowej parkingu na os. 1000-lecia,
 - Budowa oświetlenia w parku przy ul. Mickiewicza,
 - Budowa oświetlenia w ciągu ulic: Falewicza, Tabortowskiego, Kaczkowskiego oraz DP1 na os. Jana Pawła II w Grajewie,
 - Budowa sieci wodociągowej na os. Jana Pawła w Grajewie (ul. Tabortowskiego i ul. DP1),

- Przeniesienie i odtworzenie pomnika upamiętniającego odzyskanie niepodległości Polski,
 - Montaż 2 szt. Ławek Niepodległości w Grajewie,
 - Montaż kominów nawiewno-wywiewnych w polach międzykrokwiowych dachu pływalni miejskiej w Grajewie
- Działania inwestycyjne realizowane lub dokończzone w 2019 roku:
- Pozyskiwanie energii odnawialnej słonecznej w mieście Grajewo – II edycja programu (kontynuacja zadania z 2018 r.),
 - Modernizacja oświetlenia ulicznego w mieście Grajewo,
 - Montaż instalacji fotowoltaicznych dla obiektów użyteczności publicznej,
 - Budowa nawierzchni na os. Południe (łącnik pomiędzy ul. Szpitalną i ul. Koszarową),
 - Budowa nawierzchni w ul. Polnej (kontynuacja zadania z 2018 r.),
 - Budowa nawierzchni drogi dojazdowej o nr 1960 (łącnik od ul. Wojska Polskiego do działki nr 1958) – dokumentacja (kontynuacja zadania z 2018 r.),
 - Budowa nawierzchni chodników os. Huta - dokumentacja,
 - Budowa nawierzchni chodników na os. Szkolna – dokumentacja,
 - Budowa nawierzchni i brakującej infrastruktury technicznej na os. Jana Pawła II w Grajewie – dokumentacja,
 - Budowa nawierzchni oraz brakującej infrastruktury technicznej drogi dojazdowej o nr 1960 w Grajewie (łącnik od ul. Wojska Polskiego do działki nr 1958),
 - Budowa budynku komunalnego przy ul. Targowej na os. Południe (kontynuacja zadania z 2018 r.),
 - Opracowanie projektów budowlanych i ekspertyz technicznych w ramach Projektu „Rewitalizacja Centrum Grajewo” z Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020,
 - Budowa łącznika w Szkole Podstawowej Nr 1,
 - Adaptacja pomieszczeń na oddziały przedszkolne w Szkole Podstawowej nr 2 im. Adama Mickiewicza w Grajewie,
 - Modernizacja zaplecza hydraulicznego, elektrycznego, infrastruktury budowlanej oraz wyposażenia Klubu Seniora przy ul. Konstytucji 3 Maja 2B w Grajewie, w ramach Programu Wieloletniego „Senior+” na lata 2015-2020,
 - Utworzenie dodatkowego jednego oddziału żłóbkowego w istniejącym Przedszkolu Miejskim Nr 2 w Grajewie,
 - Budowa nawierzchni i brakującej infrastruktury technicznej w ul. Spokojnej, Legionistów, Perlitza, rtm. W. Konopki i Ułańskiej – dokumentacja projektowa (kontynuacja zadania z 2018 r.),
 - Budowa linii oświetleniowej w Parku przy ul. Wojska Polskiego,
 - Zagospodarowanie Parku Solidarności oraz tworzenie terenów zielonych w Grajewie (kontynuacja zadania z 2018 r.),
 - Modernizacja wieży ciśnień na os. Jana Pawła II w Grajewie – dokumentacja,

- Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej na os. Jana Pawła II w Grajewie (płn-wschód od Kościoła pw. MBNP) – dokumentacja,
 - Utworzenie strefy aktywności przy ul. Nowo Osiedle,
 - SKATEPARK – rozbudowa przy ul. Konstytucji 3 Maja 23 w Grajewie,
 - Budowa oświetlenia boiska piłkarskiego przy Klubie Hades w Grajewie.
- Działania inwestycyjne realizowane lub dokończone w 2020 roku:
- Budowa ciągu ulic: Ekologicznej, Elektrycznej i 9-go Pułku Strzelców Konnych w Grajewie (kontynuacja zadania z 2019 r.),
 - Budowa nawierzchni chodników na os. Parkowa – dokumentacja,
 - Budowa nawierzchni jezdni i chodnika w ul. Baśniowej – dokumentacja,
 - Budowa nawierzchni chodnika w pasie drogowym w ul. Łaziennej,
 - Budowa nawierzchni chodników na os. Szkolna,
 - Budowa nawierzchni i brakującej infrastruktury technicznej na os. Jana Pawła II w Grajewie – dokumentacja,
 - Zagospodarowanie terenu położonego przy ul. Popiełuszki w ramach rewitalizacji centrum Grajewo,
 - Budowa nawierzchni w ul. Wojska Polskiego (sięgacz od ul. Cmentarnej),
 - Budowa nawierzchni chodników na os. Huta,
 - Budowa drogi dojazdowej do Otwartej Strefy Aktywności położonej na działce nr 1795/3 przy ul. Konstytucji 3 Maja 2B – dokumentacja,
 - Rozbudowa cmentarza komunalnego,
 - Modernizacja węzła ciepłowniczego w budynku Urzędu Miasta Grajewo,
 - Adaptacja pomieszczeń łazienek w budynku Urzędu Miasta Grajewo celem ich przystosowania na potrzeby osób niepełnosprawnych – dokumentacja,
 - Budowa boiska lekkoatletycznego przy Szkole Podstawowej Nr 4 w Grajewie – dokumentacja,
 - Budowa chodnika wokół boiska wielofunkcyjnego Szkoły Podstawowej Nr 2 w Grajewie,
 - Adaptacja pomieszczeń na magazyn w Przedszkolu Miejskim Nr 4,
 - Budowa siłowni zewnętrznej przy Szkole Podstawowej Nr 1 w Grajewie,
 - Adaptacja pomieszczeń do funkcjonowania świetlicy środowiskowej w Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej w Grajewie,
 - Utworzenie dodatkowego jednego oddziału żłóbkowego w istniejącym Przedszkolu Miejskim Nr 2 w Grajewie,
 - Budowa kanalizacji deszczowej w ul. Geodetów,
 - Budowa kanalizacji deszczowej na os. Południe,
 - Zagospodarowanie Parku Solidarności oraz utworzenie terenów zielonych w Grajewie (kontynuacja zadania z 2018 r.),
 - Modernizacja wieży ciśnień na os. Jana Pawła II w Grajewie – dokumentacja (kontynuacja zadania z 2019 r.),
 - Dostawa i montaż fontanny pływającej w Parku Solidarności w Grajewie,
 - Rozbudowa oświetlenia w Parku Solidarności w Grajewie,
 - Budowa instalacji fotowoltaicznych w miejskich budynkach użyteczności publicznej Miasta Grajewo,
 - Wykonanie oświetlenia dwóch przejść dla pieszych,

- Modernizacja oświetlenia ulicznego w Mieście Grajewo – wymiana opraw drogowych rtęciowych i sodowych na oprawy LED,
 - Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej na os. Jana Pawła II w Grajewie, płn-wschód od kościoła MBNP - dokumentacja (kontynuacja zadania z 2019 r.),
 - Renaturyzacja systemu hydrologicznego Jeziora Brajmura wraz z wykonaniem programu funkcjonalno-użytkowego oczyszczalni mokradeł w rejonie ul. Wilczewo w Grajewie,
 - Modernizacja sceny plenerowej przy Klubie Hades,
 - Budowa budynku hali sportowej z łącznikiem wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy Szkole Podstawowej Nr 4 (dawniej ZSM nr 3) – wykonanie studni kanalizacji sanitarnej,
 - Rozbudowa miasteczka ruchu drogowego w Parku Solidarności.
- Działania inwestycyjne realizowane lub dokończone w 2021 roku:
- Wykonanie inteligentnych, aktywnych przejść dla pieszych w ramach zadania: „Poprawa bezpieczeństwa pieszych” – Budżet Obywatelski 2021,
 - Budowa nawierzchni i infrastruktury technicznej w ul. Spokojnej, Legionistów, Ułańskiej i Perlitza w Grajewie,
 - Budowa nawierzchni chodników na os. Parkowa,
 - Budowa nawierzchni chodników na os. Huta,
 - Budowa nawierzchni chodników na os. Szkolna,
 - Budowa nawierzchni chodników na os. Południe (łącznik ul. Szpitalna i Koszarowa),
 - Budowa ulicy 11-go Listopada w Grajewie (dofinansowanie RFIL),
 - Budowa ciągu ulic: Łąkowej, Stefczyka, Działkowej, Kwiatowej i Kolejowej na os. M. Konopnickiej w Grajewie (dofinansowanie FDS),
 - Budowa ciągu ulic: Ekologicznej, Elektrycznej i 9-go Pułku Strzelców Konnych w Grajewie - dofinansowanie FDS (kontynuacja zadania z 2019 r.),
 - Przebudowa nawierzchni drogowej w części ul. J. Zyskowskiego w Grajewie,
 - Budowa nawierzchni i infrastruktury technicznej parkingu przy ul. Strażackiej w Grajewie,
 - Budowa nawierzchni i infrastruktury technicznej w sięgaczu od ul. Grzybowej w Grajewie,
 - Budowa nawierzchni i infrastruktury technicznej w ul. Plt. K. Sztramko na os. Jana Pawła II w Grajewie,
 - Budowa nawierzchni i brakującej infrastruktury technicznej na os. Jana Pawła II w Grajewie – dokumentacja (kontynuacja zadania z 2020 r.),
 - Budowa drogi dojazdowej do Otwartej Strefy Aktywności położonej na działce nr 1795/3 przy ul. Konstytucji 3 Maja 2B – dokumentacja (kontynuacja zadania z 2020 r.),
 - Budowa nawierzchni w pasie drogowym ul. mjr Jana Tabortowskiego w Grajewie,
 - Budowa nawierzchni i oświetlenia w pasie drogowym 2 KDX (łącznik do ul. plk. Tadeusza Falewicza),

- Budowa nawierzchni chodnika oraz linii oświetleniowej w ul. Krasickiego w Grajewie (łącznik od ul. Szpitalnej do ul. Targowej),
 - Budowa ścieżki pieszo-rowerowej w ul. Braci Świackich w Grajewie,
 - Budowa budynku komunalnego przy ul. Targowej w Grajewie – dokumentacja,
 - Termomodernizacja budynku komunalnego przy ul. Kopernika 10A w Grajewie,
 - Rewitalizacja Centrum Grajewa,
 - Utworzenie Punktu Obsługi Interesanta w Urzędzie Miasta Grajewo – infrastruktura telekomunikacyjna,
 - Adaptacja pomieszczeń łazienek w budynku Urzędu Miasta Grajewo celem ich przystosowania na potrzeby osób niepełnosprawnych – dokumentacja (kontynuacja zadania z 2020 r.),
 - Budowa boiska lekkoatletycznego przy Szkole Podstawowej Nr 4 w Grajewie (projekt: Strengthening cross border social connections),
 - Przebudowa rozdzielni głównej w budynku położonym przy ul. Konstytucji 3-go Maja 2B,
 - Budowa linii oświetleniowej przy ul. Ekologicznej (tereny zielone i chodnik),
 - Budowa linii oświetleniowej na os. Jana Pawła II (tereny zielone),
 - Budowa linii oświetleniowej w parku przy ul. Mickiewicza w Grajewie,
 - Modernizacja oświetlenia ulicznego w Mieście Grajewo – wymiana opraw drogowych rtęciowych i sodowych na oprawy LED (kontynuacja zadania z 2020 r.),
 - Budowa Otwartej Strefy Aktywności wraz z linią oświetleniową przy ul. Sportowej,
 - Wykup nieruchomości od osób fizycznych pod drogi.
- Działania inwestycyjne realizowane lub dokończzone w 2022 roku:
- Budowa ul. Geodetów w Grajewie - dofinansowanie RFIL (kontynuacja zadania z 2021 r.),
 - Budowa ciągu ulic: Łąkowej, Stefczyka, Działkowej, Kwiatowej i Kolejowej na os. M. Konopnickiej w Grajewie – dofinansowanie FDS (kontynuacja zadania z 2021 r.),
 - Poprawa bezpieczeństwa ruchu przejść dla pieszych na ulicach: 9-go Pułku Strzelców Konnych, Konstytucji 3-go Maja oraz Szkolnej w Grajewie – dofinansowanie RFRD (kontynuacja zadania z 2021 r.),
 - Budowa i przebudowa dróg gminnych w Mieście Grajewo (Polski Ład – Program Inwestycji Strategicznych),
 - Budowa nawierzchni i infrastruktury technicznej w części ul. Elektrycznej w Grajewie – dokumentacja ,
 - Budowa nawierzchni i infrastruktury technicznej w ul. Architektów w Grajewie – dokumentacja,
 - Budowa drogi dojazdowej do Otwartej Strefy Aktywności położonej na działce nr 1795/3 przy ul. Konstytucji 3-go Maja 2B – dokumentacja (kontynuacja zadania z 2020 r.),

- Budowa nawierzchni chodnika oraz linii oświetleniowej w ul. Krasickiego w Grajewie – łącznik od ul. Szpitalnej do ul. Targowej (kontynuacja zadania z 2021 r.),
 - Rewitalizacja Centrum Grajewo – dofinansowanie RFIL (kontynuacja zadania z 2021 r.),
 - Utworzenie Punktu Obsługi interesanta w Urzędzie Miasta Grajewo – dokumentacja,
 - Budowa łącznika przy Szkole Podstawowej Nr 1 w Grajewie,
 - Budowa boiska lekkoatletycznego przy Szkole Podstawowej Nr 1 w Grajewie – projekt: Strengthening cross border social connections (kontynuacja zadania z 2021 r.),
 - Budowa oświetlenia boiska lekkoatletycznego przy Szkole Podstawowej Nr 4 w Grajewie,
 - Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej w ul. Konopskiej w Grajewie – dokumentacja,
 - Budowa kanalizacji sanitarnej w części ul. Przemysłowej w Grajewie – dokumentacja,
 - Zagospodarowanie terenu zieleni miejskiej położonego przy ul. Koszarowej,
 - Budowa linii oświetleniowej w parku przy ul. Wojska Polskiego w Grajewie,
 - Budowa tężni solankowej w parku Solidarności w Grajewie – Budżet Obywatelski 2022,
 - Zakup kontenera z przeznaczeniem na poczekalnie dla podróżnych,
 - Wykup nieruchomości od osób fizycznych pod drogi.
- Działania inwestycyjne realizowane lub dokończzone w I połowie 2023 roku:
- Budowa przyłącza wodociągowego do wieży ciśnień na os. Jana Pawła II w Grajewie,
 - Budowa ciągu ulic: Łąkowej, Stefczyka, Działkowej, Kwiatowej i Kolejowej na os. M. Konopnickiej w Grajewie – dofinansowanie FDS (kontynuacja zadania z 2021 r.),
 - Budowa nawierzchni i infrastruktury technicznej w ul. Magazynowej i J. Kochanowskiego – dokumentacja,
 - Budowa nawierzchni i infrastruktury technicznej w sięgaczu od ul. Skośnej i w ul. Kolektorowej – dokumentacja,
 - Budowa nawierzchni i infrastruktury technicznej w ul. 09 KD i KX na os. Jana Pawła II w Grajewie – dokumentacja,
 - Budowa i przebudowa dróg gminnych w Mieście Grajewo – Inspektor Nadzoru (kontynuacja zadania z 2022 r.),
 - Budowa drogi dojazdowej do Otwartej Strefy Aktywności położonej na działce nr 1795/3 przy ul. Konstytucji 3-go Maja 2B – dokumentacja (kontynuacja zadania z 2020 r.),
 - Budowa i przebudowa dróg gminnych w Mieście Grajewo - dofinansowanie RFRD (kontynuacja zadania z 2022 r.),
 - Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Targowej w Grajewie – dofinansowanie BGK (kontynuacja zadania z 2022 r.),
 - Rozbudowa cmentarza komunalnego,

- Wykonanie frontu elewacji przy wejściu do budynku Urzędu Miasta Grajewo,
- Adaptacja pomieszczeń łazienek w budynku Urzędu Miasta Grajewo celem ich dostosowania na potrzeby osób niepełnosprawnych,
- Zwiększenie dostępności osobom ze specjalnymi potrzebami w Urzędzie Miasta Grajewo,
- Przebudowa dachu wraz z elementami termomodernizacji budynku Szkoły Podstawowej Nr 2 w Grajewie,
- Przebudowa układu pomiarowego na półpośredni oraz zwiększenie mocy w liczniku trójfazowym w budynku Szkoły Podstawowej Nr 4 w Grajewie,
- Budowa boiska lekkoatletycznego przy Szkole Podstawowej Nr 4 w Grajewie – wydatki niekwalifikowane, środki własne UM (kontynuacja zadania z 2022 r.),
- Budowa wiatrołapu w budynku Przedszkola Miejskiego Nr 2 w Grajewie,
- Termomodernizacja budynku MOPS położonego przy ul. Konstytucji 3 Maja 2B w Grajewie,
- Budowa brakujących sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej w Grajewie,
- Budowa sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej na osiedlach Jana Pawła II i Legionistów w Grajewie,
- Zagospodarowanie terenów zielonych objętych MPZP na os. Jana Pawła II (w tym teren byłej strzelnicy) – dokumentacja,
- Zwiększenie bioróżnorodności na obszarze Miasta Grajewo,
- Wykup nieruchomości od osób fizycznych pod drogi.

Wnioski:

- w analizowanym okresie na terenie Miasta Grajewo zrealizowano lub zapoczątkowano proces realizacji ponad stu projektów inwestycyjnych o łącznej wartości kilkudziesięciu milionów złotych,
- przykłady podejmowanych działań inwestycyjnych świadczą o konsekwencji i zaangażowaniu lokalnych władz na rzecz poprawy funkcjonowania przestrzeni miejskiej,
- spośród realizowanych inwestycji zdecydowana większość dotyczyła infrastruktury drogowej oraz obiektów i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej – elementów oddziałujących pośrednio na kierunek wykorzystania danego fragmentu przestrzeni miejskiej,
- w grupie podejmowanych przedsięwzięć pojawiły się również inwestycje wieloetapowe, o dość szerokim zakresie przestrzennym i istotnym znaczeniu dla rozwoju przestrzeni miasta jak między innymi: Proces Rewitalizacji Centrum Grajewo oraz Zagospodarowanie Parku Solidarności w Grajewie.

5. WNIOSKI O SPORZĄDZENIE LUB ZMIANĘ DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH

Upływ czasu generujący zmianę uwarunkowań w zagospodarowaniu przestrzennym danej gminy, a także pojawiające się nowe potrzeby lokalnej społeczności mogą sprawić, iż obowiązujące dokumenty planistyczne mogą stracić na aktualności nie tylko pod względem wypełnienia obowiązujących wymogów prawnych lecz również pod kątem ustaleń merytorycznych kształtujących sposób zagospodarowania danego fragmentu przestrzeni. Proces partycypacji społecznej w planowaniu przestrzennym pozwala poszczególnym podmiotom, w tym właścicielom nieruchomości oddziaływać na sposób formułowania zapisów w treści studium oraz planów miejscowych, w tym także podczas procedury ich zmiany. Ze względu na wyższą rangę prawną dokumentu (akt prawa miejscowego) a także bardziej szczegółowy sposób formułowania zapisów ograniczający jednocześnie w większym stopniu swobodę prawa własności do nieruchomości zazwyczaj większym zainteresowaniem ze strony lokalnej społeczności oraz podmiotów z zewnątrz cechuje się sporządzenie nowego lub zmiana ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W Mieście Grajewo na przestrzeni analizowanego okresu czasu postawiona teza również znajduje swoje odzwierciedlenie o czym w dalszej części niniejszego rozdziału.

W okresie objętym niniejszą analizą wpłynęło 5 wniosków o zmianę obowiązujących dokumentów urbanistycznych na terenie Miasta Grajewo, w tym wniosek dotyczący zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz pozostałe 4 wnioski w zakresie zmiany ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Szczegółową charakterystykę z tego zakresu przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 8: Wnioski o zmianę obowiązujących dokumentów planistycznych

Lp.	Wnioskodawca	Oznaczenie nieruchomości	Przedmiotowy dokument urbanistyczny	Zakres wniosku	Sposób rozpatrzenia
Złożone w II połowie 2018 r.					
1.	Polskie Koleje Państwowe S.A.	Dz. ewid. nr: 3159/4, 3159/11, 3159/12, 3159/14, 3159/15, 3159/16, 2527/2	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Grajewo (Uchwała Nr 75/XV/99 z dnia 29 grudnia 1999 r.) wraz ze zm. z 2008 i 2012 roku	Przeznaczenie wskazanych nieruchomości pod komunikację kolejową oraz funkcję produkcyjno-usługową, składy i magazyny	Brak planów aktualizacji studium w bieżącym roku kalendarzowym. Rozpatrzenie wniosku podczas najbliższej procedury aktualizacji suikzp <u>W aktualnych uwarunkowaniach prawnych brak możliwości podjęcia procedury aktualizacji studium. Wniosek zostanie rozpatrzony na etapie sporządzania Planu Ogólnego Miasta Grajewo</u>
Złożone w 2021 r.					
2.	Osoby prywatne – właściciele nieruchomości	Dz. ewid. nr: 2140/6	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na osiedlu Jana Pawła II w Grajewie,	Zmiana warunków zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości - zniesienie zakazu lokalizacji zabudowy	Ze względu na finansowych brak możliwości podjęcia stosownej procedury planistycznej w bieżącym roku

**Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Grajewo za okres: lipiec 2018 r. –
czerwiec 2023 r.**

			na północny-wschód od Kościoła p.w. Matki Boskiej Nieustającej Pomocy (Uchwała Nr XXI/120/08 z dnia 11 kwietnia 2008 r.)	oraz nasadzeń zieleni wysokiej w strefie technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV z uwagi na demontaż tej linii	kalendarzowym. Rozpatrzenie wniosku na etapie oceny aktualności studium i planów miejscowych. <u>Zasadne podjęcie nowej uchwały intencyjnej w sprawie sporządzenia mpzp dla terenu o większym zakresie przestrzennym – włączenie terenu 8 MN w celu dostosowania ustaleń z zakresu strefy technicznej napowietrznej linii SN – 15 kV do rzeczywistych uwarunkowań w przestrzeni.</u>
3.	Osoby prywatne – właściciele nieruchomości	Dz. ewid. nr: 1708/3	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo w rejonie ulic Elektrycznej i Kopernika (Uchwała Nr 180/XXVIII/97 z dnia 29 grudnia 1997 r.)	Zmiana warunków zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy	Ze względów finansowych brak możliwości podjęcia stosownej procedury planistycznej w bieżącym roku kalendarzowym. Rozpatrzenie wniosku na etapie oceny aktualności studium i planów miejscowych. <u>Zasadne podjęcie procedury zmiany mpzp w celu dostosowania ustaleń planu do aktualnych uwarunkowań komunikacyjnych.</u>
4.	Osoba prywatna – właściciel nieruchomości	Dz. ewid. nr: 1708/4	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo w rejonie ulic Elektrycznej i Kopernika (Uchwała Nr 180/XXVIII/97 z dnia 29 grudnia 1997 r.)	Zmiana warunków zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości w zakresie wyznaczonej w planie strefy zieleni urządzonej od strony ulicy Kopernika	Ze względów finansowych brak możliwości podjęcia stosownej procedury planistycznej w bieżącym roku kalendarzowym. Rozpatrzenie wniosku na etapie oceny aktualności studium i planów miejscowych <u>Zasadne podjęcie procedury zmiany mpzp w celu dostosowania ustaleń planu do aktualnych uwarunkowań komunikacyjnych.</u>
Złożone w 2023 r.					
5.	Spółdzielnia Mieszkaniowa ZGODA	Dz. ewid. nr: 4598/1	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo dotycząca terenów	Zmiana warunków zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości w zakresie realizacji ogrodzeń oraz sposobu	Ze względów finansowych brak możliwości podjęcia stosownej procedury planistycznej w bieżącym roku

**Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Grajewo za okres: lipiec 2018 r. –
czerwiec 2023 r.**

			położonych w rejonie ulic Wojska Polskiego i Spokojnej (Uchwała Nr 57/XI/99 z dnia 12 lipca 1999 r.)	wydziałania własności – zniesienie zakazu grodzienia od strony ulic oraz terenu zieleni urządzonej	kalenдарzowym. Rozpatrzenie wniosku na etapie oceny aktualności studium i planów miejscowych <u>Problematyka sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń oraz obiektów małej architektury powinna być uregulowana w drodze stosownej uchwały krajobrazowej.</u>
--	--	--	--	--	---

W odniesieniu do pierwszego ze wskazanych wniosków dotyczącego zmiany obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Grajewo należy stwierdzić, iż w obecnym stanie prawnym, z uwagi na wejście w życie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) wszczęcie procedury administracyjnej w sprawie zmiany wyżej wskazanego dokumentu planistycznego nie jest już prawnie dopuszczalne. W odniesieniu do wnioskowanej funkcji terenu należy jednakże złożyć stosowny wniosek na etapie procedury sporządzania Planu Ogólnego Miasta Grajewo jak instrumentu zastępczego w stosunku do obowiązującego studium uwarunkowań, w którym zostaną wyznaczone granic stref planistycznych oraz określone profile funkcjonalne dla każdej ze stref.

Względem wniosku dotyczącego zniesienia zakazu zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej w strefie technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV wyznaczonej na obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – uwarunkowań przestrzennych już nieaktualnych z uwagi na demontaż tej linii zasadne staje się podjęcie nowej uchwały intencyjnej dla terenu o większym zakresie przestrzennym *w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Topolową i Ekologiczną oraz Kościołem p.w. Matki Boskiej Nieustającej Pomocy w Grajewie”*.

Wnioski numer 3 i 4 dotyczą dwóch sąsiednich działek gruntu również przewidzianych w planie miejscowym pod kształtowanie budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne. Zakres wniosków odnosi się do zasięgu przestrzennego wyznaczonych w planie: nieprzekraczalnej linii zabudowy względem ulicy Kopernika oraz strefy zieleni urządzonej wzdłuż tej ulicy. Poddając analizie wskazane wnioski należy stwierdzić, iż na etapie opracowania i uchwalania przedmiotowej zmiany planu miejscowego w 1997 roku Miasto Grajewo cechowało się innymi uwarunkowaniami komunikacyjnymi, ze szczególnym uwzględnieniem między innymi ulicy Kopernika jako jednego z głównych ciągów komunikacyjnych w przestrzeni miejskiej. Z upływem czasu pojawiły się nowe, ponadlokalne, zewnętrzne uwarunkowania komunikacyjne (przebieg drogi ekspresowej S61 w sąsiedztwie Miasta Grajewo) determinujące zmianę struktury rodzajowo-ilościowej ruchu pojazdów w przestrzeni miejskiej a co za tym idzie w odniesieniu do ulicy Kopernika zmianę kategorii i klasy funkcjonalnej drogi. Uwzględniając powyższe być może zasadne staje się sporządzenie zmiany planu

miejscowego w celu dostosowania ustaleń z zakresu ładu przestrzennego do nowych uwarunkowań komunikacyjnych.

W odniesieniu do ostatniego wniosku dotyczącego zmiany warunków zagospodarowania nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Wojska Polskiego, w zakresie zniesienia zakazu sytuowania ogrodzeń należy stwierdzić iż w obecnym stanie prawnym problematyka sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń oraz obiektów małej architektury powinna być uregulowana w drodze stosownej uchwały krajobrazowej. Ustawodawca przewidział bowiem wskazany instrument prawny jako akt prawa miejscowego do uregulowania w sposób kompleksowy problematyki krajobrazowej w przestrzeni całego miasta, z zachowaniem odpowiednich proporcji i harmonii w tym zakresie.

Wnioski:

- na przestrzeni analizowanego okresu zarówno ze strony mieszkańców Miasta Grajewo jak również pozostałych podmiotów władających nieruchomościami położonymi na terenie miasta zauważalne jest stosunkowo niewielkie zainteresowanie zmianami obowiązujących dokumentów planistycznych (suikzp oraz planów miejscowych), co świadczy o dość wysokiej aktualności ustaleń merytorycznych zawartych w tych opracowaniach,
- z urbanistycznego punktu widzenia większość złożonych wniosków należy uznać za zasadne i w przyszłości uwzględnić jako czynnik społeczny w pracach nad planem ogólnym oraz miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w tym ich zmianami.

6. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego to podstawowe narzędzie służące do realizacji kierunków polityki przestrzennej gminy określonych w studium. Pomimo, iż wskazany instrument planistyczny jako jedyny umożliwia uprządkowanie gminnej przestrzeni w sposób kompleksowy, zorganizowany to z uwagi na szereg czynników w tym między innymi: długotrwałą procedurą administracyjną uchwalenia oraz dążenie do zachowania większej swobody inwestorskiej jako narzędzie urbanistyczne jest wykorzystywany stosunkowo rzadko. Z perspektywy ostatnich lat obserwujemy jednakże systematyczny chociaż powolny wzrost pokrycia przestrzeni naszego kraju ustaleniami obowiązujących planów miejscowych. Miasto Grajewo również wpisuje się we wskazane zjawisko. Z uwagi na długotrwałą procedurę administracyjną uchwalenia dokumentu oraz ograniczone możliwości finansowe lokalnych samorządów istotne jest aby w pierwszej kolejności opracowywać plany miejscowe dla terenów które tego najbardziej wymagają. Za takie należy uznać:

- obszary o największej intensywności procesów inwestycyjnych,
- obszary problemowe generujące konflikty przestrzenne,
- obszary obejmujące większe fragmenty przestrzeni miejskiej wymagające uregulowania zagadnień ładu przestrzennego w sposób kompleksowy,
- obszary wymagające opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwagi na obowiązujące przepisy prawne, w tym przepisy odrębne.

Na mocy Uchwały Nr LIII/310/10 Rady Miasta Grajewo z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego Grajewo dla obszaru miasta przyjęto wieloletni program sporządzania planów miejscowych, którego ustalenia w zdecydowanej większości wciąż są aktualne. W programie założono sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla następujących obszarów:

- terenów położonych przy cmentarzu (os. Zielone i rozbudowa), oznaczonych w studium symbolem IIB – 2.1,
- terenów oznaczonych w studium symbolem IIA – 1.3,
- terenów oznaczonych w studium symbolem IIC – 1.1,
- terenów przy ujęciu wody, oznaczonych w studium symbolem IIC – 1.2 (część),
- terenów o decydującym znaczeniu dla tożsamości miasta, położonych w strefie konserwatorskiej (rejon ulic: Kilińskiego, Pl. Niepodległości, Popiełuszki), oznaczonego w studium symbolem I – 1.1 (część) – uchwalony plan miejscowy na mocy Uchwały Nr XIII/105/15 Rady Miasta Grajewo z dnia 29 września 2015 r.,
- terenów osiedla Konopnicka, oznaczonych w studium symbolem IIB – 1.4 (część),
- terenów przy ulicy Przemysłowej, oznaczonych w studium symbolem IIB – 2.2,
- terenów przy ulicy Kopernika (pomiędzy ulicami Koszarową i Targową), oznaczonych w studium symbolem I – 2 (część),
- terenów przyległych do ulicy Kopernika w kierunku rzeki Ełk, oznaczonych w studium symbolem IV – 1.2 i IIC – 2 (część),

- terenów przy ulicy Piłsudskiego, oznaczonych w studium symbolem VB – 1.2,
- terenów przy ulicy Piłsudskiego, oznaczonych w studium symbolem VB – 1.1,
- terenów położonych pomiędzy ulicami 9-go Pułku Strzelców Konnych i Wojska Polskiego, oznaczonych w studium symbolem IIA – 1.2 – uchwalone zmiany planu miejscowego na mocy Uchwały Nr XLV/326/14 Rady Miasta Grajewo z dnia 24 stycznia 2014 r. oraz Uchwały Nr XIII/104/15 Rady Miasta Grajewo z dnia 29 września 2015 r.,
- terenów przyległych do ulicy Ekologicznej i Topolowej, oznaczonego w studium symbolem IIA – 2.2 - podjęta uchwała intencyjna w sprawie planu miejscowego (Uchwała Nr LV/427/23 Rady Miasta Grajewo z dnia 29 marca 2023 r.).

W drodze opracowanej w sierpniu 2018 roku oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Grajewo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Grajewo wskazano 2 dodatkowe obszary wymagające sporządzenia planów miejscowych:

- tereny położone w przemysłowej strefie miasta, oznaczone w studium symbolem III – 1.1 (część),
- tereny położone w przemysłowej strefie miasta, oznaczone w studium symbolem III, na granicy zespołów 1.2 i 3.

W związku z postępującym rozwojem na terenach otwartej, rolniczej przestrzeni produkcyjnej (południowo-zachodni fragment miasta) inwestycji z zakresu farm fotowoltaicznych oraz rozprzestrzenianiem się na obrzeżach zachodnich granic zwartej zabudowy miejskiej budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne, zasadne staje się również sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla następujących terenów:

- terenów rolniczych oraz w części strefy przemysłowej miasta, w południowo-zachodnim fragmencie granic administracyjnych miasta, oznaczonych w studium symbolem VB – 1.1 i 1.2 oraz III-1.3 i 2, z uwagi na kształtowanie w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy nowego kierunku polityki przestrzennej miasta w zakresie rozwoju instalacji odnawialnych źródeł energii elektrycznej,
- terenów rolniczych położonych w rejonie ulic: Konopnickiej, Sadowej i Piłsudskiego w Grajewie, na południowy – zachód względem obowiązującego planu miejscowego, oznaczonych w studium symbolem VB – 1.2 i 1.3, z uwagi na postępujący proces rozprzestrzeniania się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- terenów rolniczych pomiędzy ulicami: Sportową, gen. Dąbrowskiego i Braci Świackich, na południowy – wschód względem obowiązującego planu miejscowego, oznaczonych w studium symbolem IIB – 1.2 i 2.3 (część), z uwagi na postępujący proces rozprzestrzeniania się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

7. WNIOSKI KOŃCOWE

Na podstawie przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Grajewo za okres: lipiec 2018 r. – czerwiec 2023 r. sformułowano następujące wnioski końcowe:

- większość kierunków polityki przestrzennej Miasta Grajewo wyznaczonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest nadal aktualnych,
- pod względem aspektów prawnych studium odpowiadało w pełni wymogom prawnym obowiązującym w dacie jego uchwalenia, natomiast obecnie z uwagi na liczne zmiany legislacyjne z zakresu planowania przestrzennego oraz brak aktualizacji studium dokument nie wypełnia części wymogów prawnych wynikających z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, aktów prawnych tzw. „okołoplanistycznych” oraz uwarunkowań zawartych w dokumentach o charakterze regionalnym,
- w aktualnych uwarunkowaniach prawnych, z uwagi na wejście w życie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miasta Grajewo nie ma już możliwości prawnych podjęcia uchwały intencyjnej w sprawie zmiany studium, a jego ustalenia można w znacznym stopniu traktować jako materiał wejściowy do prac nad Planem Ogólnym Miasta Grajewo,
- na etapie opracowywania Planu Ogólnego Miasta Grajewo, w tym podziału przestrzeni miejskiej na poszczególne strefy planistyczne oraz przypisywania dla każdej ze stref profilu funkcjonalnego należy zwrócić szczególną uwagę między innymi na proces rozprzestrzeniania się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obrzeżach Miasta Grajewo, w tym zwłaszcza w kontekście wyznaczanej w aktach planowania przestrzennego chłonności terenów mieszkaniowych oraz nowy kierunek wykorzystania części terenów rolniczych w południowo-zachodniej części miasta pod inwestycje z zakresu farm fotowoltaicznych,
- obowiązujące na terenie Miasta Grajewo miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany planów miejscowych są w zdecydowanej większości nadal aktualne i nie wymagają wprowadzania zmian,
- dezaktualizacja planów miejscowych obserwowana jest wyłącznie w sposób punktowy i wynika z pojawiających się nowych uwarunkowań w przestrzeni miejskiej oraz jej otoczeniu, a także zmieniających się potrzeb lokalnej społeczności dających swój wyraz w drodze składanych wniosków o zmianę obowiązujących dokumentów planistycznych,
- należy kontynuować dotychczasową politykę planistyczną w zakresie systematycznego uchwalania planów miejscowych lub zmian planów miejscowych zgodnie z wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określonym w rozdziale 6, z uwzględnieniem wniosków o sporządzenie nowych lub zmianę obowiązujących planów miejscowych uznanych za zasadne,
- należy dążyć do systematycznego wzrostu pokrycia przestrzeni miejskiej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

SPIS WYKRESÓW, RYSUNKÓW, TABEL

Spis wykresów:

Wykres 1: Liczba mieszkańców Miasta Grajewo na przestrzeni lat 2017-2022.....	8
Wykres 2: Liczba lokali mieszkalnych oddawanych do użytkowania na przestrzeni lat 2017-2022.....	11
Wykres 3: Liczba wydanych decyzji o WZ w poszczególnych latach okresu analizy...	45
Wykres 4: Liczba wydanych decyzji o WZ w poszczególnych latach okresu analizy – wg rodzaju zabudowy.....	47
Wykres 5: Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji ICP w poszczególnych latach okresu analizy.....	53
Wykres 6: Liczba wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji ICP w zależności od przedmiotu inwestycji.....	54
Wykres 7: Liczba wydanych pozwoleń na budowę w poszczególnych latach okresu analizy.....	56
Wykres 8: Liczba wydanych pozwoleń na budowę w zależności od rodzaju zabudowy.....	57

Spis rysunków:

Rysunek 1: Podział przestrzeni Miasta Grajewo względem granic mezoregionów.....	6
Rysunek 2: Struktura funkcjonalno-przestrzenna obowiązujących mpzp.....	39
Rysunek 3: Struktura funkcjonalno-przestrzenna wydanych decyzji o WZ – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN).....	48
Rysunek 4: Struktura funkcjonalno-przestrzenna wydanych decyzji o WZ - zabudowa produkcyjna (P).....	49
Rysunek 5: Struktura funkcjonalno-przestrzenna wydanych decyzji o WZ - zabudowa usługowa (U).....	50
Rysunek 6: Struktura funkcjonalno-przestrzenna wydanych decyzji o WZ - zabudowa z zakresu elektrowni słonecznych (PEF).....	51
Rysunek 7: Struktura funkcjonalno-przestrzenna wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN).....	58
Rysunek 8: Struktura funkcjonalno-przestrzenna wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę – zabudowa produkcyjna (P).....	59
Rysunek 9: Struktura funkcjonalno-przestrzenna wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę – zabudowa usługowa (U).....	60
Rysunek 10: Struktura funkcjonalno-przestrzenna wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę – zabudowa z zakresu elektrowni słonecznych (PEF).....	61

Spis tabel:

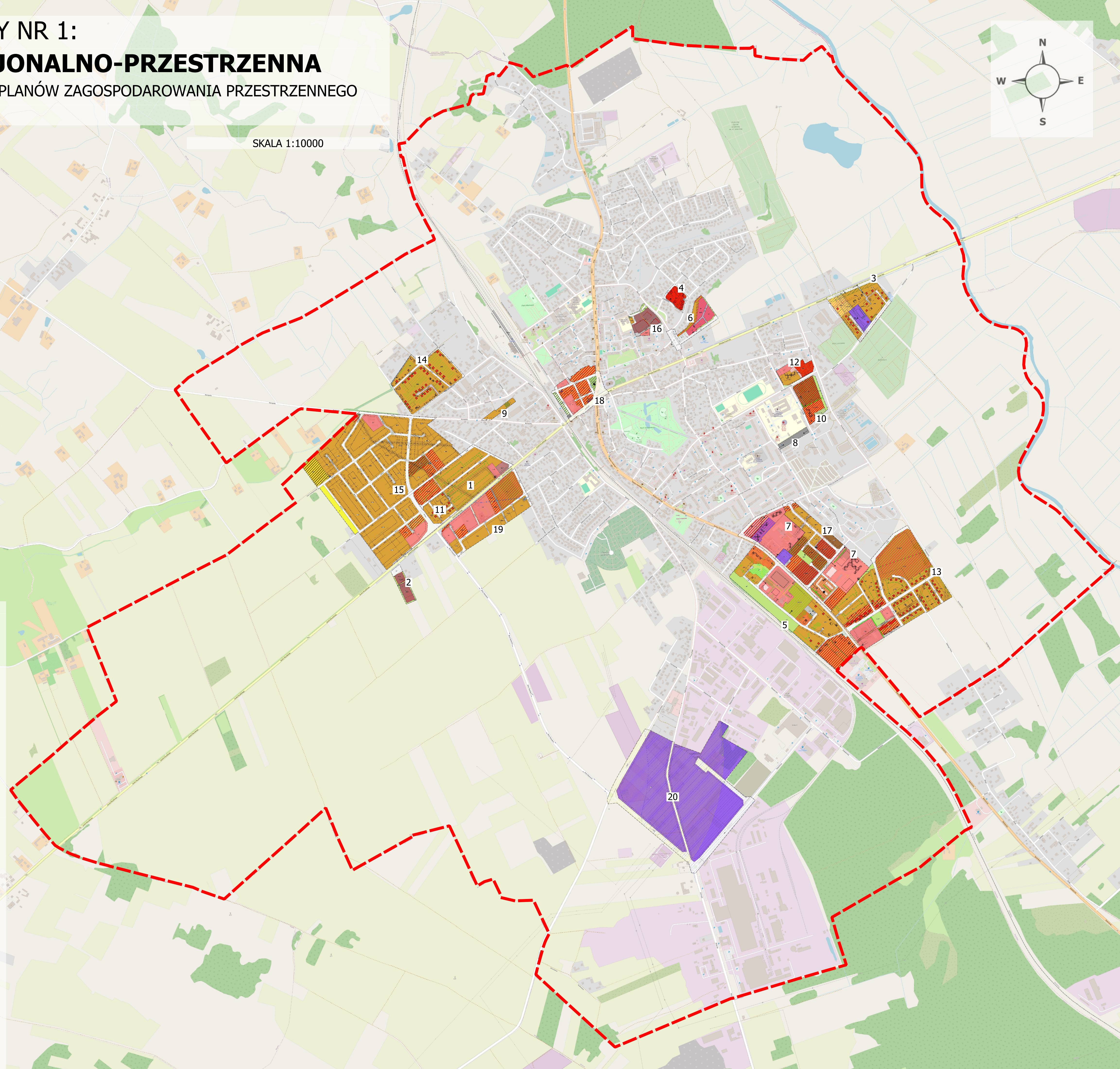
Tabela 1: <i>Statystyka przyrostu naturalnego w Mieście Grajewo na przestrzeni lat 2017-2022</i>	9
Tabela 2: <i>Statystyka zjawiska migracji w Mieście Grajewo na przestrzeni lat 2017-2022</i>	9
Tabela 3: <i>Struktura wiekowa ludności w Mieście Grajewo wg ekonomicznych grup wiekowych, na przestrzeni lat 2017-2022</i>	10
Tabela 4: <i>Zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego</i>	27
Tabela 5: <i>Struktura funkcjonalna terenów objętych ustaleniami obowiązujących mpzp</i>	40
Tabela 6: <i>Porównanie parametrów urbanistycznych planowanej inwestycji mieszkaniowej z parametrami obowiązującego mpzp – część 1</i>	64
Tabela 7: <i>Porównanie parametrów urbanistycznych planowanej inwestycji mieszkaniowej z parametrami obowiązującego mpzp – część 2</i>	65
Tabela 8: <i>Wnioski o zmianę obowiązujących dokumentów planistycznych</i>	74



ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1: STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE MIASTA GRAJEWO

0 500 1 000 m

SKALA 1:10000



MPZP obowiązujące na terenie Miasta Grajewo:

ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo dotycząca osiedla "Marii Konopnickiej"
2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Grajewo: teren położony przy ul. Piłsudskiego w Grajewie, w granicach działki ewidencyjnej nr 2671.
3. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo w rejonie ulicy Elektrycznej i Kopernika
4. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo w obrębie ulic: 23 stycznia, Wyzwolenia, Spółdzielczej i Wesołej, na osiedlu mieszkaniowym "Huta"
5. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo dotycząca terenów położonych w rejonie ulic Wojska Polskiego i Spokojnej
6. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo dotycząca terenu przy ul. Dwornej w Grajewie
7. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo dotycząca obszaru położonego na osiedlu "Jana Pawła II"
8. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo dotycząca terenu położonego przy ul. Targowej
9. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo dotycząca terenu położonego przy ul. Konopskiej

ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

10. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Targowej i Ekologicznej w Grajewie
11. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Piłsudskiego i Lawendowej
12. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Konstytucji 3 Maja w Grajewie
13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego na osiedlu Jana Pawła II w Grajewie na północny-wschód od Kościoła p.w. Matki Boskiej Nieustającej Pomocy
14. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Stefczyka, Działkowa, Konopnickiej, Konopska, rowem melioracyjnym i ul. Łąkową na osiedlu M. Konopnickiej w Grajewie
15. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Konopnickiej, Sadowej i Piłsudskiego w Grajewie
16. Zmiana "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren położony na osiedlu Centrum w Grajewie"
17. Zmiana "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo dotyczącego obszaru położonego na osiedlu Jana Pawła II"
18. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Grajewo w rejonie ulic: Kilińskiego, Ks. J. Popietuszki, Józefa Piłsudskiego i Pl. Niepodległości
19. Zmiana "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Sportową, Piłsudskiego, Braci Świackich i Partyzantów w Grajewie"
20. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Przemysłową, Wiórową i Robotniczą w Grajewie

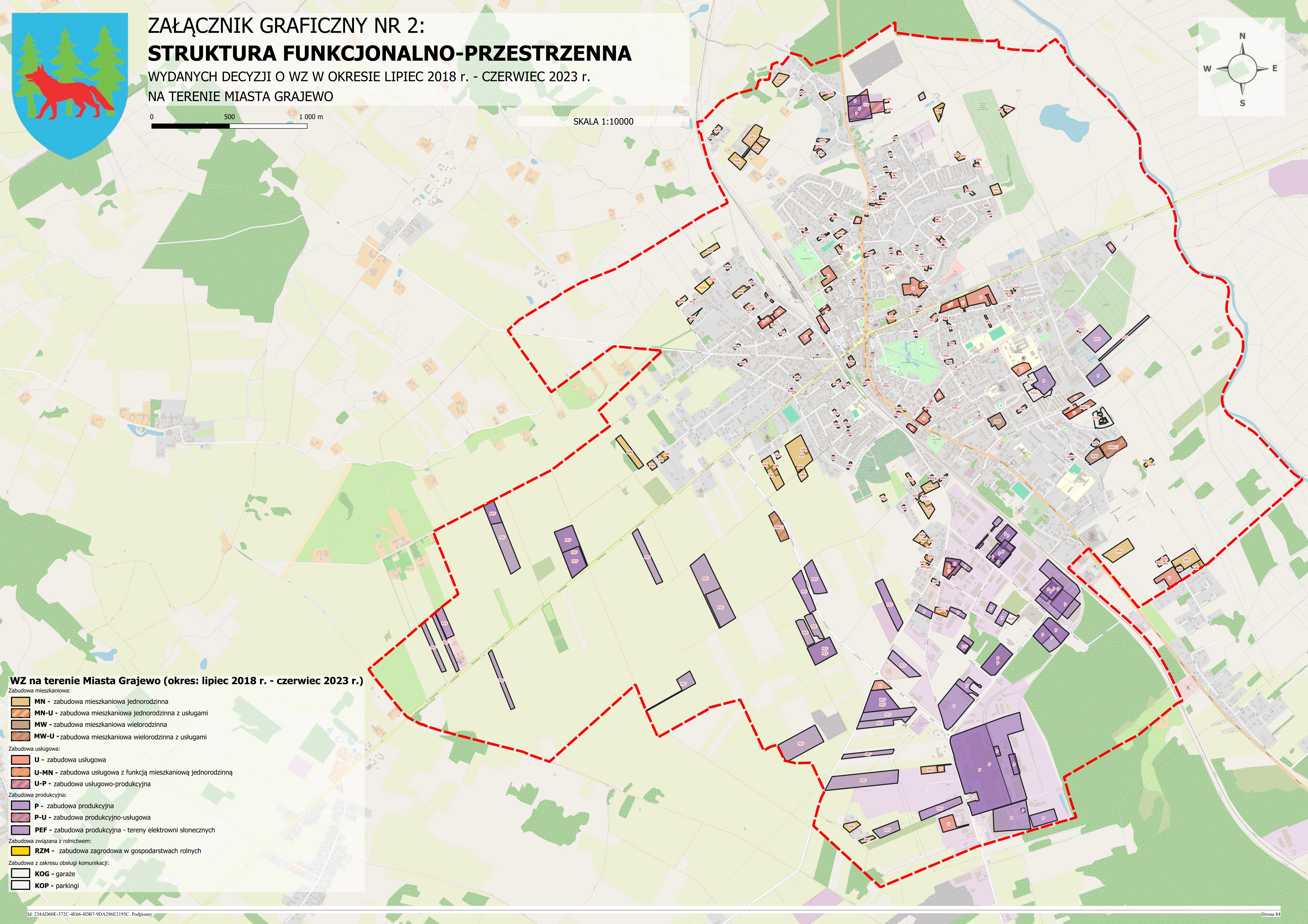
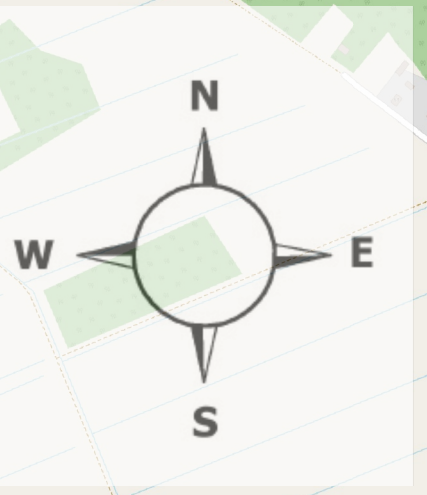


ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2: STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

WYDANYCH DECYZJI O WZ W OKRESIE LIPIEC 2018 r. - CZERWIEC 2023 r.
NA TERENIE MIASTA GRAJEWO

0 500 1 000 m

SKALA 1:10000



WZ na terenie Miasta Grajewo (okres: lipiec 2018 r. - czerwiec 2023 r.)

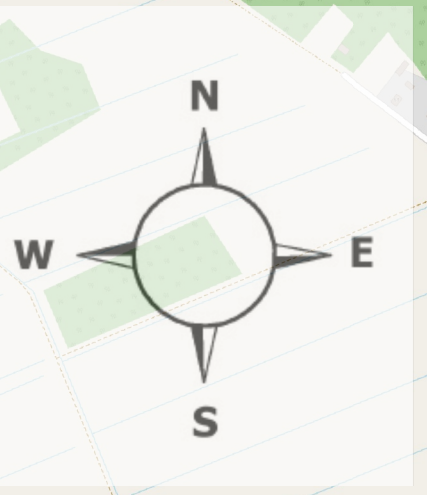
- Zabudowa mieszkaniowa:
- MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 - MN-U** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami
 - MW** - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
 - MW-U** - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami
- Zabudowa usługowa:
- U** - zabudowa usługowa
 - U-MN** - zabudowa usługowa z funkcją mieszkaniową jednorodziną
 - U-P** - zabudowa usługowo-produkcyjna
- Zabudowa produkcyjna:
- P** - zabudowa produkcyjna
 - P-U** - zabudowa produkcyjno-usługowa
 - PEF** - zabudowa produkcyjna - tereny elektrowni słonecznych
- Zabudowa związana z rolnictwem:
- RZM** - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych
- Zabudowa z zakresu obsługi komunikacji:
- KOG** - garaże
 - KOP** - parkingi



ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 3: TERENY OBJĘTE WIELOLETNIM PROGRAMEM SPORZĄDZANIA MPZP NA TERENIE MIASTA GRAJEWO

0 500 1 000 m

SKALA 1:10000



- Tereny objęte wieloletnim programem sporządzania mpzp:**
1. Tereny położone przy cmentarzu (os. Zielone i rozbudowa), oznaczone w studium symbolem IIB - 2.1
 2. Tereny oznaczone w studium symbolem IIIA - 1.3
 3. Tereny oznaczone w studium symbolem IIIC - 1.1
 4. Tereny przy ujęciu wody, oznaczone w studium symbolem IIIC - 1.2 (część)
 5. Tereny osiedla Konopnicka, oznaczone w studium symbolem IIB - 1.4 (część)
 6. Tereny przy ulicy Przemysłowej, oznaczone w studium symbolem IIB - 2.2
 7. Tereny przy ul. Kopernika (pomiędzy ul. Koszarową i Targową), oznaczone w studium symbolem I - 2 (część)
 8. Tereny przyległe do ul. Kopernika w kierunku rzeki Elk, oznaczone w studium symbolem IV - 1.2 i IIC - 2 (część)
 9. Tereny przy ul. Piłsudskiego, oznaczone w studium symbolem VB - 1.2
 10. Tereny przy ul. Piłsudskiego, oznaczone w studium symbolem VB - 1.1
 11. Tereny przyległe do ulicy Ekologicznej i Topolowej, oznaczone w studium symbolem IIIA - 2.2 (podjęta uchwała intencyjna w sprawie mpzp)
 12. Tereny położone w przemysłowej strefie miasta, oznaczone w studium symbolem III - 1.1 (część)
 13. Tereny położone w przemysłowej strefie miasta, oznaczone w studium symbolem III, na granicy zespołów 1.2 i 3
 14. Tereny rolnicze oraz w części tereny strefy przemysłowej miasta, w południowo-zachodnim fragmencie granic administracyjnych miasta, oznaczone w studium symbolem VB 1.1 i 1.2 oraz III 1.3 i 2 (część)
 15. Tereny rolnicze położone w rejonie ulic: Konopnickiej, Sadowej i Piłsudskiego w Grajewie, na południowy-zachód względem obowiązującego planu miejscowego, oznaczone w studium symbolem VB 1.2 i 1.3 (część)
 16. Tereny rolnicze pomiędzy ulicami: Sportową, gen. Dąbrowskiego i Braci Świąckich, na południowy-wschód względem obowiązującego planu miejscowego, oznaczone w studium symbolem 1.2 i 2.3 (część)