DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 24 sierpnia 2017 r.

Poz. 3217

Elektronicznie podpisany przez:
Teresa Bożena Koczta
Data: 24.08.2017 13:13:41

UCHWAŁA NR 173/XXXI/17
RADY GMINY GRAJEWO

z dnia 18 sierpnia 2017 r.

w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wierzbowo, gmina Grajewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948, z 2017 r. poz. 730 i 935) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161), realizując uchwałę Nr 125/XXIII/16 Rady Gminy Grajewo z dnia 28 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wierzbowo, gmina Grajewo, uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wierzbowo w gminie Grajewo nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grajewo", uchwalonego uchwałą Nr 178/XXXV/09 Rady Gminy Grajewo z dnia 28 października 2009 r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Grajewo Nr 105/1XIX/12 z dnia 30 października 2012 r. i Nr 203/XXXIII/14 z dnia 14 kwietnia 2014 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wierzbowo w gminie Grajewo składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 11,45 ha stanowiący działki nr 546, 547 i 548 w obrębie geod. Wierzbowo.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są załącznik Nr 1, o którym mowa w ust. 1 oraz:

1) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

2) załącznik Nr 3 – określający sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki;

3) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem zabudowy na terenie określonym liniami rozgraniczającymi,

a w szczególności przyłącza i lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, jednokondygnacyjne garaże i budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;

4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków oraz występów dachowych;

5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

6) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleń urządzoną pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu oraz oddzielającą funkcjonalnie i optycznie, stanowiącą pas zwartej zieleni w formie zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów (w tym zimozielonych);

7) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć zieleń urządzoną pełniącą funkcje estetyczne, stanowiącą harmonijne uzupełnienie zabudowy kubaturowej, podkreślającą jej walory architektoniczne, materiałowe i przestrzenne.

2. W odniesieniu do innych określeń i pojęć użytych w uchwale, niewymienionych w ust. 1, należy stosować definicje zawarte w innych obowiązujących przepisach.

§ 4. 1. Spośród oznaczeń graficznych na rysunku planu ustaleniami obowiązującymi są:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca;

3) symbol terenu;

4) linia zabudowy nieprzekraczalna.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i postulatywny.

DZIAŁ II
USTALENIA PLANU

§ 5. 1. Teren oznaczony symbolem **PUR** przeznacza się pod zabudowę produkcyjno-usługową z zakresu rolnictwa specjalistycznego, w tym związaną z hodowlą, przetwórstwem rolno-spożywczym i inną działalnością gospodarczą, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie podstawowe przewiduje się realizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z działalnością rolniczą, produkcyjną i usługową, takich jak budynki inwentarskie, hale przemysłowe, magazyny, składy, drogi wewnętrzne, place, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej itp.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się funkcję mieszkaniową wyłącznie dla osób związanych z funkcjonowaniem, obsługą i dozorem zabudowy.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% działki budowlanej;

2) minimalny teren biologicznie czynny – 20% działki budowlanej;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;

4) wysokość budynków – do 12 m lub wynikająca z technologii produkcji;

5) dachy kształtowane indywidualnie;

6) miejsca postojowe:

a) dla zatrudnionych – zgodnie z potrzebami, ale nie mniej niż 25 miejsc postojowych na 100 pracowników,

b) dla klientów – minimum 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej usług.

5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) otwarte tereny składowe, przemysłowe, zaplecza gospodarcze należy lokalizować w sposób jak najmniej widoczny z przestrzeni publicznych dróg np. przysłaniając je budynkami, zielenią izolacyjną, ogrodzeniem lub innymi elementami zagospodarowania terenu;

2) od strony południowo-zachodniej wzdłuż drogi gminnej należy wprowadzić zieleń izolacyjną;

3) obsługa komunikacyjna – z przyległych do granic planu dróg gminnych.

§ 6. 1. Tereny oznaczone symbolem KD przeznacza się pod poszerzenie dróg gminnych przyległych do granic planu, stanowiących przestrzenie publiczne.

2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 określono w § 11 i § 14.

§ 7. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) kolorystykę zabudowy:

a) dachy – we wszystkich odcieniach szarości, ceglastej czerwieni i brązu;

b) elewacje – w kolorach jasnych o niskim nasyceniu barw z dopuszczeniem akcentów w kolorach ciemniejszych lub wynikające z zastosowanych materiałów takich jak kamień, cegła, drewno, szkło;

2) ogrodzenia terenu – minimalizujące wpływy na otoczenie, wynikające z rozwiązań technologicznych i bezpieczeństwa; preferowane są żywopłoty z roślin zimozielonych w połączeniu z siatką ogrodzeniową;

3) zasady umieszczania reklam:

a) dopuszcza się stosowanie wyłącznie szyldów w postaci tablic reklamowych umieszczanych na budynkach lub wolnostojących,

b) szyldy na budynkach należy umieszczać w rejonie głównych wejść o maksymalnych wymiarach 1,2 m x 0,4 m (inny rodzaj szyldu możliwy jest tylko wówczas, gdy stanowi on element elewacji budynku przestawiony w projekcie budowlanym na etapie pozwolenia na budowę),

c) szyldy wolnostojące należy lokalizować przy liniach rozgraniczających dróg, w odległości co najmniej 4 m działek sąsiednich, o maksymalnych wymiarach 3 m x 4 m i wysokości wraz z mocowaniem do 6 m nad poziomem terenu.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) utrzymanie istniejącego rolniczego wykorzystania terenu do czasu rozpoczęcia inwestycji;

2) zagospodarowanie powierzchni wolnej od zabudowy i utwardzenia zielenią urządzoną;

3) zachowanie istniejących zadrzewień niekolidujących z zabudową i zagospodarowaniem terenu;

4) zagospodarowanie odpadów zgodnie z Wojewódzkim planem gospodarki odpadami oraz Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Grajewo;

5) prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z zasadami określonymi w § 15 pkt 2, 3 i 4;

6) ochronę wód podziemnych poprzez oczyszczenie wód opadowych i ścieków wprowadzanych do gruntu w stopniu zgodnym z przepisami odrębnymi;

7) ochronę akustyczną poprzez stosownie rozwiązań indywidualnych tłumiących hałas np. ściany zewnętrzne o podwyższonej izolacyjności akustycznej, odpowiednio dobrane i właściwie zamontowane maszyny i urządzenia.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1) zagospodarowanie terenu w sposób zachowujący jego naturalne ukształtowanie z dopuszczeniem przekształceń wyłącznie w celu zapewnienia odpowiedniego dojścia, dojazdu i nie oprowadzania wód opadowych na nieruchomości sąsiednie;

2) stosowanie regionalnych form i materiałów do aranżacji przestrzeni i obiektów małej architektury.

§ 10. W granicach planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki, w tym krajobrazy kulturowe, ani dobra kultury współczesnej oraz inne podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w §6, ustala się:

1) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej;

2) wzbogacenie przestrzeni publicznych zielenią urządzoną i elementami małej architektury takimi jak latarnie, ławki, kosze na śmieci;

3) stosowanie ujednoliconej formy oznakowania informacji gminnej oraz elementów wyposażenia w obiekty małej architektury;

4) zakaz lokalizacji reklam.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości:

1) na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów do objęcia procedurą scalenia i podziału nieruchomości;

2) zachowuje się istniejący podział terenu;

3) dopuszcza się możliwość podziału istniejących nieruchomości w obszarze planu:

   a) na potrzeby infrastruktury technicznej lub zmiany granic nieruchomości w zależności od bieżących potrzeb,

   b) w celu wydzielenia działek budowanych pod warunkiem, że każda z działek budowlanych będzie miała:

      - powierzchnię nie mniejszą niż 5000 m^2,

      - wskaźniki zgodne z ustaleniami § 5 pkt 1, 2, 3 i 6,

      - obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg gminnych lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych lub dojazdów, zgodnych z ustaleniami § 14 pkt 2.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się następujące warunki:

1) przy realizacji inwestycji należy uwzględniać wszystkie przepisy szczególne w budownictwie;

2) nową zabudowę należy realizować zgodnie z linią zabudowy określoną na rysunku planu i innymi ustaleniami określonymi w planie.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) poszerzenie przyległych do granic planu dróg gminnych o tereny oznaczone symbolem KD:

   a) drogi po stronie północno-wschodniej – do 12 m,

   b) drogi po stronie południowo-zachodniej – do 10 m;

2) możliwości wydzielenia geodezyjnego dróg wewnętrznych lub dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 6 m.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

   a) ustala się z istniejącej sieci wodociągowej w drodze gminnej przyległej do granic planu,

   b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody spełniających warunki określone w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;

2) odprowadzenie ścieków ustala się:

   a) do zbiorników bezodpływowych;

   b) do oczyszczalni własnych, z uwzględnieniem ustaleń § 8 pkt 6;

3) odprowadzenie wód opadowych ustala się do gruntu na użytkowanym terenie, z uwzględnieniem ustaleń § 8 pkt 6;

4) zaopatrzenia w ciepło ustala się z lokalnych indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

a) odzyskiwania energii solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach (np. kogeneracja ciepła z silników spalinowych i generatorów prądu),

b) spalania paliw ekologicznych np.: biomasa, odpady produkcyjne, odpady drzewne, olej opałowy itp. lub innych paliw – z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska;

5) zasilanie w energię elektryczną:

a) ustala się z istniejącej sieci energetycznej średniego napięcia poza granicami planu za pośrednictwem projektowanych linii i urządzeń elektroenergetycznych,

b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł energii elektrycznej i możliwości jej przesyłu w oparciu o nowe technologie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki energetycznej i ochrony środowiska;

6) obsługę telekomunikacyjną ustala się poprzez wykorzystanie wszystkich dostępnych systemów telekomunikacyjnych z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 16. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania niż określono § 8 pkt 1.

§ 17. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 10% (słownie dziesięć procent).

DZIAŁ III
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 18. Przeznacza się na cele nieleśne – 0,6666 ha gruntów leśnych na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego (decyzja Nr DGN-III.7151.6.1.2017 z dnia 24 marca 2017 r.).

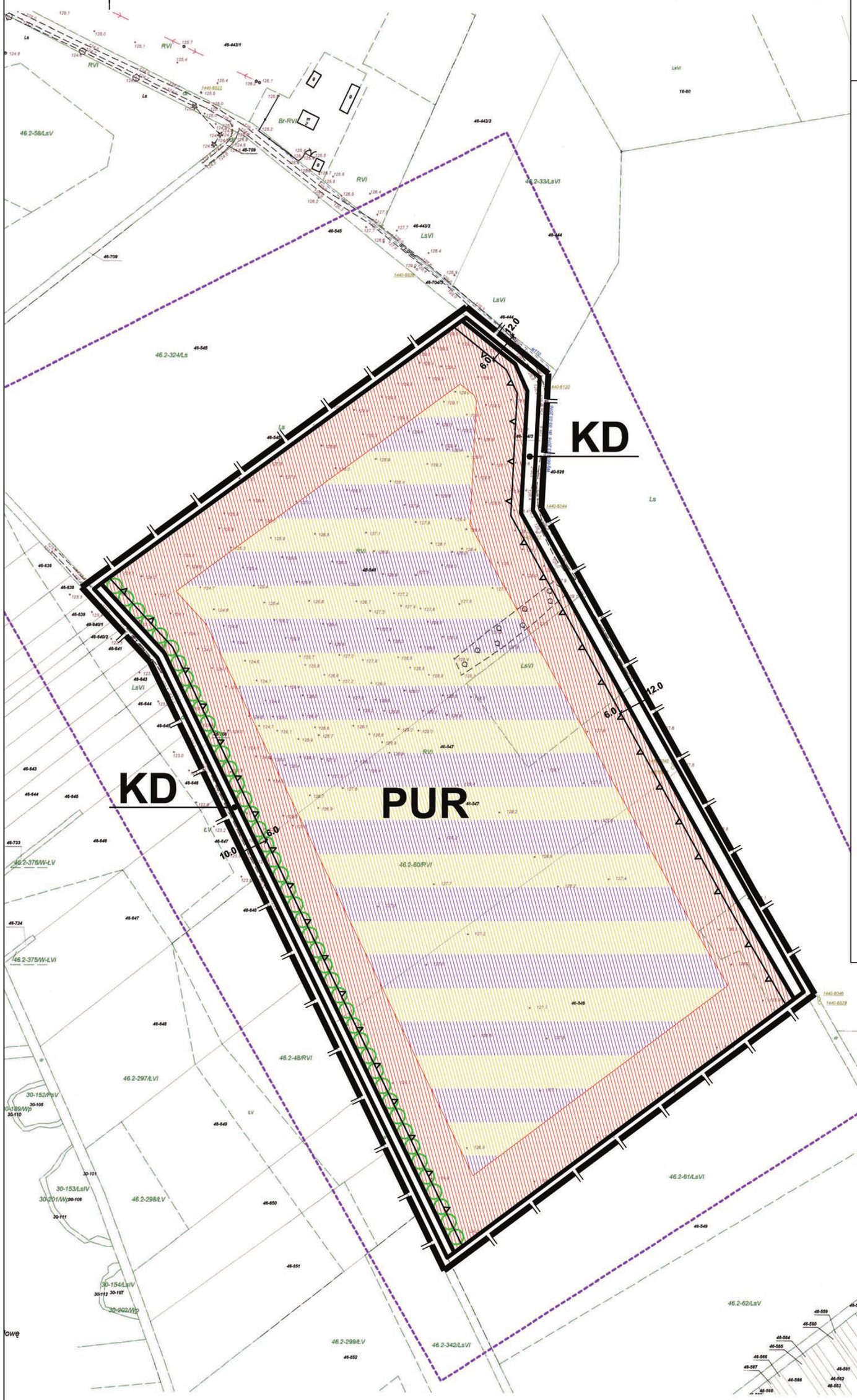
§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grajewo.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady
Jan Dąbrowski

Załącznik nr 1
do uchwały nr 173/XXXI/17
Rady Gminy Grajewo
z dnia 18 sierpnia 2017 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI WIERZBOWO W GMINIE GRAJEWO
SKALA 1:2000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRAJEWO

ZAKRES PLANU

LEGENDA:

ŚRODOWISKO KULTUROWE
STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

UŻYTKOWANIE I PRZEZNACZENIE TERENU
TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I MIESZKANIOWEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG

TERENY OTWARTE
ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
TERENY ZMELIOROWANYCH UŻYTKÓW ROLNYCH
TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH I PODZIEMNYCH
CIEKI WODNE
ZŁOŻA KOPALNI
PERSPEKTYWICZNE ZŁOŻA KOPALNI

KOMUNIKACJA
DROGI POWIATOWE

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
ELEKTROENERGETYKA
LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 kV
LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 kV
STACJE TRANSFORMAROWE 15/0,4 kV
ZAKAZ ZABUDOWY I ZAGROŻENIA
STREFA DOPUSZCZENIA LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIATROWYCH
POLITYKA PLANISTYCZNA
OBSZARY WSKAZANE DO OPRACOWANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

Poświadcza się, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny wpisany do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA GRAJEWSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2004.201797
Data wpisania operatu technicznego do ewidencji materiałów zasobu	27. STY. 2017
Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ	Z up. Starosty Janina Katarzyna Koda

OZNACZENIA	
PRZEZNACZENIE	
PUR	– tereny zabud. produkcyjno-usługowej z zakresu rolnictwa specjalistycznego
KD	– tereny dróg publicznych
ZNAKI GRAFICZNE	
	– granica planu
	— linia rozgraniczająca
	– nieprzekraczalna linia zabudowy
	– zieleń izolacyjna

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 173/XXXI/17

Rady Gminy Grajewo

z dnia 18 sierpnia 2017 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wierzbowo, gmina Grajewo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) stwierdza się, że do projektu planu nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 173/XXXI/17

Rady Gminy Grajewo

z dnia 18 sierpnia 2017 r.

Sposób realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Wierzbowo, gmina Grajewo inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) stwierdza się, że na obszarze planu nie przewiduje się realizacji infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy.

UZASADNIENIE

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 r. poz. ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wierzbowo w gminie Grajewo przystąpiono na podstawie uchwały Nr 125/XXIII/16 Rady Gminy Grajewo z dnia 28 października 2016 r. Obszar opracowania obejmuje działki nr 546, 547 i 548 w obrębie geod. Wierzbowo o powierzchni 11,45 ha położoną po południowo zachodniej stronie drogi stanowiącej działkę nr 704/3. Obecnie jest to teren użytkowany rolniczo.

Celem opracowania planu jest umożliwienie realizacji gospodarstwa rolnego dla potrzeb intensywnej hodowli drobiu. Planowana jest hodowla drobiu mięsnego (brojlera) w systemie ściółkowym oraz produkcja pasz. Przewiduje się budowę 6 kurników w obsadzie 358.788 sztuk/cykl (1435 DJP).

Hodowla zwierząt jest niewątpliwie działalnością rolniczą. Jednak ze względu na przewidywaną jej intensywność i sposób zagospodarowania terenu planowana ferma będzie bardziej przypominała zabudowę produkcyjną niż zagrodową. Dlatego też opracowano plan miejscowy.

Zgodnie z art. 4 ww ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeznaczenie terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Teren objęty opracowaniem przeznaczono pod zabudowę produkcyjno-usługową z zakresu rolnictwa specjalistycznego, w tym związaną z hodowlą, przetwórstwem rolno-spożywczym i inną działalnością gospodarczą, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi. Przewidziano realizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z działalnością rolniczą, produkcyjną i usługową, takich jak budynki inwentarskie, hale przemysłowe, magazyny, składy, drogi wewnętrzne, place, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej itp. Jako przeznaczenie uzupełniające dopuszczono funkcję mieszkaniową wyłącznie dla osób związanych z funkcjonowaniem, obsługą i dozorem zabudowy.

Przeznaczenie terenu określone w planie umożliwi nie tylko prowadzenie intensywnej produkcji rolniczej, ale określa szerszy zakres funkcji terenu umożliwiający różnorodną działalność gospodarczą związaną zarówno z intensywną hodowlą i inną produkcją rolniczą, jak i inną działalnością pozarolniczą o szerokim profilu produkcji i usług.

Zgodnie z § 9 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, przy czym w myśl art. 20 ww. ustawy plany miejscowe nie mogą naruszać ustaleń studium.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grajewo”, przyjętym uchwałą Nr 178/XXXV/09 Rady Gminy Grajewo z dnia 28 października 2009 r., zmienionym uchwałami Rady Gminy Grajewo Nr 105/1XIX/12 z dnia 30 października 2012 r. i Nr 203/XXXIII/14 z dnia 14 kwietnia 2014 r. teren objęty granicami planu położony jest w strefie I, w podstrefie I B - obejmującej obszary typowo rolnicze. Zgodnie z ustaleniami studium jednym z kierunków rozwoju rolnictwa jest „tworzenie warunków do dalszego rozwoju produkcji rolnej poprzez rozwój gospodarstw specjalistycznych w celu dostosowania jakości wytwarzanych produktów do norm unijnych i innych rynków zagranicznych przy zachowaniu zasad ochrony środowiska naturalnego. (…) Realizację obiektów dla potrzeb wysokotowarowej produkcji rolnej (fermy hodowlane powyżej 210 DJP) należy prowadzić poza strefami zabudowy”. Teren objęty planem położony jest poza zwartą zabudową wsi, a najbliższa zabudowa zagrodowa znajduje się w odległości około 120 m w kierunku północnym oraz około 160 m w kierunku południowo-zachodnim od granic planu, za kompleksami leśnymi. Przewidywane rozwiązania planistyczne tj. przeznaczenie terenów pod produkcję i usługi z zakresu rolnictwa specjalistycznego nie będą

naruszać ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grajewo", a opracowanie na podstawie Studium miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającego realizację zabudowy na potrzeby nowoczesnego gospodarstwa hodowlanego jest zgodne z kierunkiem rozwoju rolnictwa określonym w ustaleniach Studium.

Dnia 9 września 2016 r. została podjęta uchwała Nr 117 /XXII/ 16 Rady Gminy Grajewo w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grajewo oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Grajewo. W uchwale stwierdzono, że należy kontynuować prace nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które zostały określone w Wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych, z uwzględnieniem pojawiających się nowych potrzeb ze strony właścicieli nieruchomości. Przedmiotowy plan wpisuje się w tę potrzebę.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405). W projekcie planu, w poszczególnych rozdziałach, ujęto zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniające interes prywatny i publiczny.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane przepisami prawa opnie i uzgodnienia, aczkolwiek Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny z uwagi na przewidywaną wielkość planowanej hodowli wydał negatywną opinię w przedmiotowej sprawie. Opinia ta odnosiła się do planowanego przedsięwzięcia, a nie przeznaczenia określonego w planie. Pomimo negatywnej opinii projekt planu może być procedowany dalej, tym bardziej, że dla planowanego przedsięwzięcia została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach. Decyzja ta została zaskarżona do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży, które umorzyło postępowanie odwoławcze. Na decyzję SKO wniesiono skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku. WSA oddalił skargę (wyrok sygn. akt SA/Bk 697/16 z dnia 10 stycznia 2017 r.). Decyzja jest prawomocna.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym poprzez m.in.: składanie wniosków, uwag do planu, udział w dyskusjach publicznych.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 14 czerwca do 10 lipca 2017 r. Zaplanowana na dzień 22 czerwca dyskusja publiczna nie odbyła się z powodu braku zainteresowanych. Do projektu planu nie wpłynęły jakiekolwiek uwagi.

W wyniku realizacji projektu planu Gmina Grajewo nie poniesie jakichkolwiek kosztów związanych z realizacja infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy. Teren opracowania zasilany jest w wodę z istniejącego wodociągu gminnego, natomiast odprowadzenie ścieków zostanie rozwiązane indywidualnie. Po wybudowaniu fermy drobiu dochód gminy może wzrosnąć z uwagi na podatek przedsiębiorcy odprowadzany corocznie za powierzchnię gruntu zajętego pod działalność gospodarczą i powierzchnię użytkową budynków przeznaczonych na hodowlę.