

UCHWAŁA NR XXX/247/21 RADY MIASTA GRAJEWO

z dnia 31 marca 2021 r.

w sprawie uchwalenia zmiany "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Sportową, Piłsudskiego, Braci Świackich i Partyzantów w Grajewie"

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378 oraz z 2021 r. poz. 11) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378) i Uchwały nr VII/61/19 Rady Miasta Grajewo z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Sportową, Piłsudskiego, Braci Świackich i Partyzantów w Grajewie" oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Grajewo, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1. Uchwała się zmianę "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Sportową, Piłsudskiego, Braci Świackich i Partyzantów w Grajewie" w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, zwaną dalej planem.

§ 2. 1. Plan składa się z następujących elementów:

- 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Dane przestrzenne w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

5. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 10 ha.

Rozdział 2. PRZEPISY OGÓLNE

§ 3. 1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, poza którą nie można sytuować budynków; linię tę mogą przekraczać na nie więcej niż 1,50 m:
 - a) schody,
 - b) podjazdy dla osób niepełnosprawnych,
 - c) wykusze, nadwieszenia, balkony oraz zadaszenia nad wejściami;
- 2) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, wzdłuż której obowiązuje usytuowanie lica jednej z elewacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego z możliwością jej cofnięcia na maksymalnie 1/5 jej długości; linię tę mogą przekraczać na nie więcej niż 1,50 m:
 - a) schody,
 - b) podjazdy dla osób niepełnosprawnych,
 - c) wykusze, nadwieszenia, balkony oraz zadaszenia nad wejściami;

- 3) **teren** – teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie – symbol cyfrowo-literowy lub literowy oraz przypisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;
- 4) **usługi nieuciążliwe** – działalność służąca zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie stanowiąca inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska oraz nie zakłócająca funkcjonowania terenów i obiektów sąsiednich;
- 5) **zabudowa istniejąca** – obiekty budowlane istniejące lub takie, dla których w dniu wejścia w życie planu istnieje ostateczna i prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 6) **elewacja frontowa** – elewacja budynku zlokalizowana od strony drogi, z której odbywa się główny wjazd na tę działkę;
- 7) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12°.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 4. 1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu będące obowiązującymi:

- 1) granica planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiar podany w metrach;
- 6) przeznaczenie terenu.

2. Oznaczenie graficzne na rysunku planu będące obowiązującym na podstawie przepisów odrębnych: granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 217 Pradolina rzeki Biebrza.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu będące informacyjnymi:

- 1) projektowane podziały geodezyjne;
- 2) kierunki przebiegu głównych przewodów projektowanej sieci wodociągowej;
- 3) kierunki przebiegu głównych przewodów projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) kierunki przebiegu głównych przewodów projektowanej sieci kanalizacji deszczowej.

4. Oznaczenie granicy planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako biegnące po tych liniach.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem **MNU**;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 4) teren obiektów kultu religijnego oraz związanych z usługami sakralnymi, oznaczony symbolem **UK**;
- 5) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;
- 6) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem **IT**;
- 7) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony symbolem **IT-E**.
- 8) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 9) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**;
- 10) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem **CPJ**;
- 11) teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony symbolem **CPR**.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) plan adaptuje zabudowę istniejącą;
- 2) zabudowa istniejąca, wykraczająca poza linię zabudowy może podlegać przebudowie w swym obrysie oraz rozbudowie pod warunkiem, że rozbudowywana część nie przekroczy linii zabudowy;
- 3) zasady lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów szczegółowych planu oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami 3MNU i 4MNU dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej położonej na terenie o tym samym przeznaczeniu, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów szczegółowych planu oraz linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 4) pozostałe zasady kształtowania ład przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na terenach, na których dopuszcza się realizację usług możliwa jest realizacja wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 2) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy lub prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się jednakową kolorystykę elewacji budynków i ich pokryć dachowych w obrębie jednej działki budowlanej;
- 2) zakazuje się stosowania pokrycia elewacji w formie: paneli z tworzyw sztucznych (siding) i blachy;
- 3) ustala się kolorystykę elewacji budynków w pastelowych odcieniach bieli, beżu i szarości, z dopuszczeniem akcentów w kolorach ciemniejszych lub wynikających z zastosowanych materiałów takich jak: kamień, cegła, drewno, szkło;
- 4) ustala się kolorystykę pokryć dachowych w odcieniach ceglastej czerwieni, szarości i brązu;
- 5) pkt 3 i 4 nie dotyczą terenu oznaczonego symbolem UK;
- 6) zakazuje się realizacji budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych w formie blaszanych kontenerów.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze objętym planem nie są zlokalizowane obiekty objęte formami ochrony zabytków.

§ 10. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: KDD, CPR, US;
- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) nakazuje się dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem KDD dopuszcza się lokalizację ciągów: pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych oraz przystanków komunikacji publicznej zbiorowej i zieleni towarzyszącej.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§ 12. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa: teren objęty planem jest zlokalizowany częściowo na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP nr 217 Pradolina rzeki Biebrza, objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

§ 13. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: w planie nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości.

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązania z zewnętrznym układem drogowym za pomocą dróg oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD;
- 2) dostępność komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1MN – z dróg oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDW,
 - b) 2MN – z drogi oznaczonej symbolem 1KDD oraz ciągu 2CPJ,
 - c) 3MN – z drogi oznaczonej symbolem 1KDD oraz ciągu 2CPJ,
 - d) 4MN – z dróg oznaczonych symbolami 1KDD i 1KDW,
 - e) 5MN – z dróg oznaczonych symbolami 1KDD i 1KDW oraz ciągu 1CPJ,
 - f) 6MN – z dróg oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD,
 - g) 1MNU – z drogi oznaczonej symbolem 2KDW oraz z drogi poza granicą planu (droga krajowa, ul. Piłsudskiego),
 - h) 2MNU – z dróg oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDW,
 - i) 3MNU – z drogi poza granicą planu (droga krajowa, ul. Piłsudskiego),
 - j) 4MNU – z drogi oznaczonej symbolem 1KDD,
 - k) 1U – z drogi oznaczonej symbolem 2KDW,
 - l) 2U – z dróg oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDW oraz z drogi poza granicą planu (droga krajowa, ul. Piłsudskiego),
 - m) UK – z drogi oznaczonej symbolem 1KDD oraz z drogi poza granicą planu (droga krajowa, ul. Piłsudskiego),
 - n) US – z dróg oznaczonych symbolami 1KDD i 2KDD oraz z drogi poza granicą planu (droga krajowa, ul. Piłsudskiego),
 - o) IT – z drogi oznaczonej symbolem 1KDD oraz z drogi poza granicą planu (droga krajowa, ul. Piłsudskiego),
 - p) 1IT-E – z drogi oznaczonej symbolem 1KDD,
 - q) 2IT-E – z drogi oznaczonej symbolem 2KDD;
- 3) obiekty budowlane od strony dróg należy lokalizować w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady w zakresie stanowisk postojowych:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem MN: minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony symbolem MNU:
 - minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny - w przypadku budynków mieszkalnych,
 - minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny oraz minimum 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych - w przypadku budynków mieszkalno-usługowych,
 - c) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U:

- minimum 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - minimum 3 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych,
- d) teren obiektów kultu religijnego oraz związanych z usługami sakralnymi, oznaczony symbolem UK: minimum 50 stanowisk postojowych,
- e) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US: minimum 30 stanowisk postojowych;
- 5) stanowiska postojowe należy realizować na terenie własnych działek budowlanych;
- 6) za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe;
- 7) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych w garażach podziemnych;
- 8) minimalna liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
 - 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§ 15. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w granicach planu dopuszcza się budowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi budowli, urządzeń obsługujących tereny objęte planem w zakresie ustalonych w nim przeznaczeń terenów;
- 2) zasady lokalizacji sieci, budowli i urządzeń, o których mowa w pkt 1:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: KDD, KDW, CPR, CPJ, IT, IT-E, U, UK, US – w liniach rozgraniczających terenów,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: MN, MNU – dopuszcza się pomiędzy linią rozgraniczającą tereny a wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 3) parametry techniczne projektowanych ciągów infrastruktury technicznej należy dostosować do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu z uwzględnieniem istniejących i przewidywanych potrzeb;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej poprzez przyłącza do sieci:
 - istniejącej w ul. Sportowej i ul. Partyzantów,
 - projektowanej w ul. Partyzantów,
 - b) w zakresie gospodarki ściekami ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych systemem sieci kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków, poprzez przyłącza do sieci:
 - istniejącej w ul. Sportowej i ul. Partyzantów,
 - projektowanej w ul. Partyzantów,
 - c) do czasu realizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej stosować rozwiązania indywidualne,
 - d) w zakresie wód opadowych ustala się: wody opadowe należy zagospodarować poprzez przyłącza do sieci kanalizacji deszczowej:
 - istniejącej w ul. Sportowej i ul. Partyzantów,
 - projektowanej w ul. Partyzantów,
 - e) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na działce budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego,
 - f) w zakresie zasilenia w energię elektryczną ustala się: zasilanie terenów zabudowy z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej i na warunkach gestora sieci,

- g) zaopatrzenie w gaz przewiduje się poprzez sieć rozdzielczą realizowaną na obszarze planu przyłączoną do istniejącej magistralnej sieci gazowej średniego ciśnienia położonej poza granicami planu,
 - h) w zakresie telekomunikacji ustala się: zaopatrzenie w łączność z istniejącej i rozbudowywanej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach gestora sieci,
 - i) w zakresie ogrzewania ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej:
 - istniejącej w ul. Sportowej, ul. Partyzantów, na terenie US,
 - z rozbudowywanej sieci oraz ze źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami;
- 5) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne.

§ 16. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę wysokości:

- 1) teren oznaczony symbolem **MN** – 30%;
- 2) teren oznaczony symbolem **MNU** – 30%;
- 3) teren oznaczony symbolem **U** – 30%;
- 4) teren oznaczony symbolem **UK** – 30%;
- 5) teren oznaczony symbolem **US** – 1%;
- 6) teren oznaczony symbolem **IT** – 1%;
- 7) teren oznaczony symbolem **IT-E** – 30%;
- 8) teren oznaczony symbolem **KDD** – 1%;
- 9) teren oznaczony symbolem **KDW** – 30%;
- 10) teren oznaczony symbolem **CPJ** – 1%;
- 11) teren oznaczony symbolem **CPR** – 1%.

Rozdział 3. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) rodzaj zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca,
 - b) rodzaj zabudowy gospodarczej, garażowej, gospodarczo-garażowej:
 - dopuszcza się wolno stojące budynki garażowe lub garaże wbudowane w bryłę budynku,
 - dopuszcza się wolno stojące budynki gospodarcze,
 - c) dla terenów 1MN, 2MN i 3MN nakaz lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych na obowiązującej linii zabudowy, natomiast pozostałych budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych w głębi działki; dopuszcza się licowanie ściany budynku gospodarczego, garażowego, gospodarczo-garażowego ze ścianą budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych: dwie, w tym druga stanowiąca poddasze użytkowe – tereny 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN,
 - dla budynków mieszkalnych: trzy, w tym trzecia stanowiąca poddasze użytkowe – teren 6MN,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,
 - e) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych: 12,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
- g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego: 16,0 m,
- h) geometria dachów:
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25°-45°,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub blachodachówką,
 - główna kalenica budynku: równoległe do linii zabudowy,
- i) rzędna poziomu posadzki parteru budynków maksymalnie 60 cm nad poziomem terenu przy budynku;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) ustala się nieprzekraczalną i obowiązującą linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) intensywność zabudowy:
- od 0,1 do 1,2 – tereny 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN,
 - od 0,1 do 1,6 – teren 6MN,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
- 1100 m² – tereny 1MN, 2MN, 3MN,
 - 800 m² – tereny 4MN, 5MN, 6MN,
- f) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. e, na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych, bez określania proporcji między poszczególnymi funkcjami budynków;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) rodzaj zabudowy mieszkalnej, mieszkalno-usługowej:
- wolno stojąca – tereny 1MNU, 2MNU,
 - wolno stojąca lub bliźniacza – tereny 3MNU, 4MNU,
- b) rodzaj zabudowy gospodarczej, garażowej, gospodarczo-garażowej:
- dopuszcza się wolno stojące budynki garażowe lub garaże wbudowane w bryłę budynku,
 - dopuszcza się wolno stojące budynki gospodarcze,
- c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: trzy – tereny 1MNU, 2MNU,
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: trzy, w tym trzecia stanowiąca poddasze użytkowe – tereny 3MNU, 4MNU,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych: jedna,
- d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych: 12,0 m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych: 6,0 m,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego: 16,0 m,
 - g) geometria dachów:
 - dachy płaskie lub dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25° – tereny 1MNU, 2MNU,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°-45° – tereny 3MNU, 4MNU,
 - główne połacie dachu symetryczne,
 - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub blachodachówką,
 - tirst czwarte nie dotyczy dachów płaskich,
 - h) główna kalenica budynku: równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - i) rzędna poziomu posadzki parteru budynków maksymalnie 60 cm nad poziomem terenu przy budynku;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) intensywność zabudowy:
 - od 0,1 do 2,0 – tereny 1MNU, 3MNU,
 - od 0,1 do 1,2 – tereny 2MNU, 4MNU,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 50% powierzchni działki – tereny 1MNU, 3MNU,
 - 30% powierzchni działki – tereny 2MNU, 4MNU,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m²,
 - f) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. e, na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej;
- 2) w ramach uzupełnienia przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - a) lokali mieszkalnych, wyłącznie powyżej kondygnacji parteru, na potrzeby właściciela obiektu lub jego pracowników, o łącznej powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 20% powierzchni użytkowej budynków usługowych,
 - b) obiektów towarzyszących, w tym m. in. wiat, urządzeń sportowych i rekreacyjnych, małej architektury itp.;
- 3) zakaz realizacji budynków gospodarczych;
- 4) dopuszcza się wyłącznie garaże wbudowane w bryłę budynków usługowych i usługowych z lokalami mieszkalnymi,
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 12,0 m dla budynków usługowych i usługowych z lokalami mieszkalnymi,
 - 6,0 m dla pozostałych obiektów budowlanych,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: trzy,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
 - d) geometria dachów:

- dachy płaskie lub dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25°,
- pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub blachodachówką,
- tirt drugie nie dotyczy dachów płaskich,

e) rzędna poziomu posadzki parteru budynków maksymalnie 60 cm nad poziomem terenu przy budynku;

6) zasady zagospodarowania terenu:

- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) intensywność zabudowy od 0,01 do 2,0,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych w wyniku realizacji planu, działek budowlanych: 2000 m²,
- f) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. e, na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem UK:

- 1) przeznaczenie – teren obiektów kultu religijnego oraz związanych z usługami sakralnymi;
- 2) ustala się kontynuację użytkowania istniejącego budynku kościoła rzymskokatolickiego pw. Jana Pawła II Papieża w Grajewie;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów takich jak: budowle sakralne, budynki administracyjno-biurowe (biuro parafialne), plebanie, kaplice, budynki gospodarcze, itd.;
- 4) zasady kształtowania zabudowy – budynek kościoła:
 - a) najwyższy punkt dachu na wysokości nie większej niż 40 m od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku,
 - b) forma dachów dowolna;
- 5) zasady kształtowania zabudowy – pozostała zabudowa:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3, w tym trzecia stanowiąca poddasze użytkowe,
 - c) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowy w przedziale 30°-45°,
 - główne połacie dachu symetryczne;

6) zasady zagospodarowania terenu:

- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) intensywność zabudowy od 0,01 do 2,0,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych w wyniku realizacji planu, działek budowlanych: 1 ha.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem US:

- 1) przeznaczenie – teren sportu i rekreacji;
- 2) teren stadionu sportowego z obiektami towarzyszącymi;
- 3) teren służący organizacji imprez masowych, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m;
- b) forma dachów dowolna;
- 5) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,6,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem IT:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz nasadzeń drzew;
- 3) dopuszcza się budowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi budowli i urządzeń;
- 4) ustala się zagospodarowanie terenu zielenią płytko ukorzenioną;
- 5) zasady kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m;
- 6) zasady zagospodarowania terenu: minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80% powierzchni działki budowlanej.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1IT-E, 2IT-E:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) teren istniejącej stacji elektroenergetycznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 7,0 m;
 - b) forma dachów dowolna;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,0,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 100% powierzchni działki.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: zgodnie z obowiązującym podziałem geodezyjnym.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolem 1KDW, 2KDW:

- 1) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDW – 8 m wraz z lokalnymi poszerzeniami,
 - b) 2KDW – 8 m wraz z lokalnymi poszerzeniami i placem manewrowym do zawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1CPJ, 2CPJ:

- 1) przeznaczenie – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających:
 - a) 1CPJ – 5 m,
 - b) 2CPJ – 4 m.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami 1CPR, 2CPR:

- 1) przeznaczenie – ciąg pieszo-rowerowy;

2) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających:

- a) 1CPR – 4 m,
- b) 2CPR – 6 m.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 28. Wejście w życie niniejszego planu powoduje utratę mocy obowiązującej następującej uchwały odnoszącej się do objętego nią terenu: Uchwała nr XL/236/06 Rady Miasta Grajewo z dnia 30 maja 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Sportową, Piłsudskiego, Braci Świackich i Partyzantów w Grajewie (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2006 r. Nr 182 poz. 1700).

§ 29. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Grajewo.

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

Przewodnicząca Rady Miasta
Grajewo

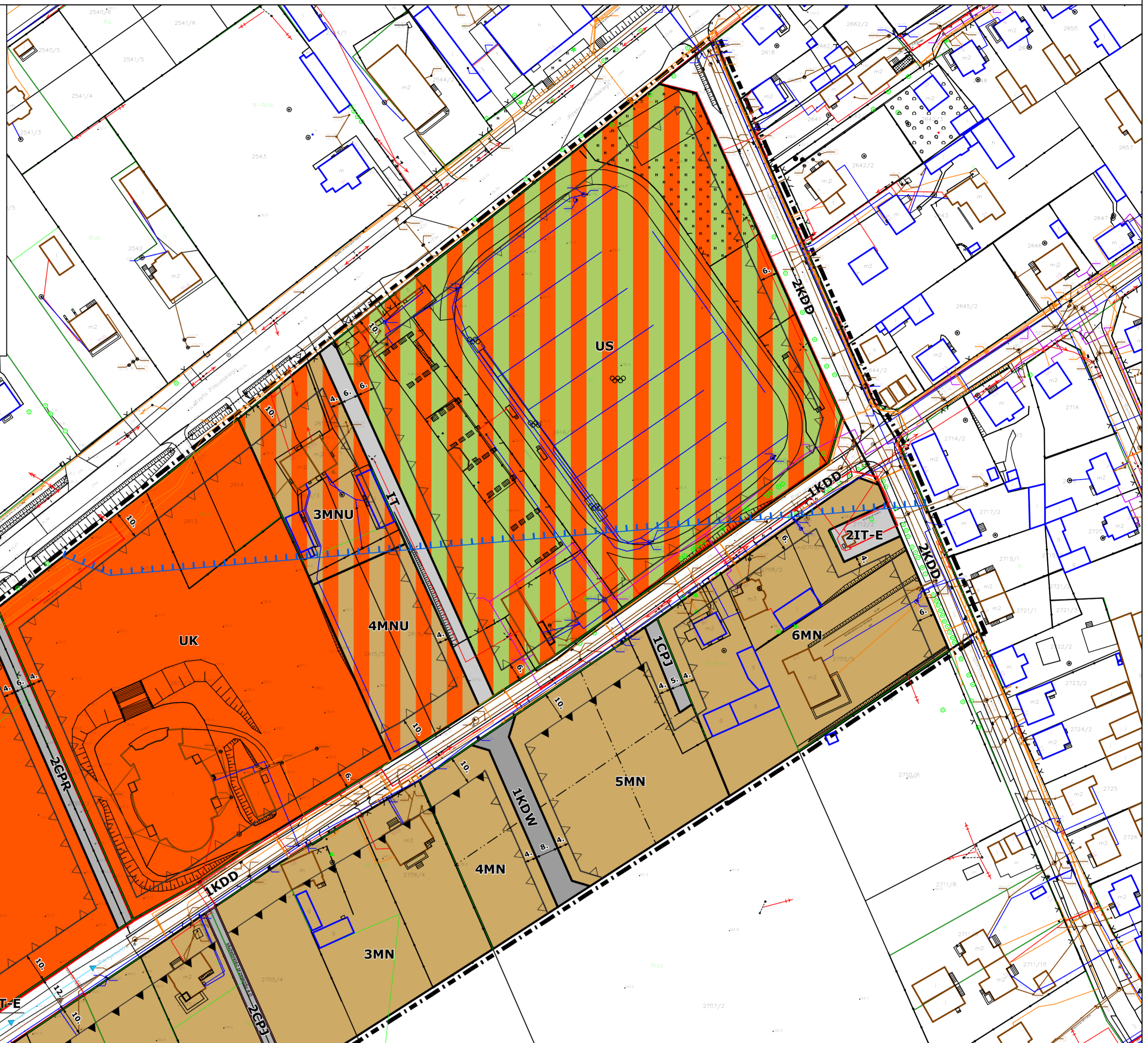
Halina Muryjas - Rząsa

Zmiana "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Sportową, Piłsudskiego, Braci Świackich i Partyzantów w Grajewie"

Wyrus ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego



- I. GRANICE**
- granice administracyjne miasta
 - granice stref o określonej polityce przestrzennej
 - I strefa śródmiejska
 - II strefa miejska
 - III strefa przemysłowa
 - IV strefa ekologiczna
 - V strefa obrębowa
 - granice wydzielonych obszarów w poszczególnych strefach
 - granice wydzielonych zespołów
- OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**
- M — obszary zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności
 - MNU — obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej
 - MU — tereny mieszkaniowo-usługowe
 - ZM — projektowane zespoły mieszkaniowe na uzbrojonym terenie
 - ZMu — projektowane zespoły mieszkaniowe wymagające uzbrojenia terenu
- OBSZARY USŁUG PUBLICZNYCH**
- obszary usług publicznych
- II. KOMUNIKACJA**
- projektowany przebieg drogi ekspresowej Łomża - Augustów (obszary Grajewa oraz odcinki trasy drogi nr 91)
 - adaptowane i projektowane przebiegi dróg krajowych z podłączeniami do węzłów obwodnicy
 - odcinki nowoprojektowane
 - ulice główne i zbiorcze - elementy podstawowego układu komunikacyjnego
 - pomocnicze połączenia zaliczone do podstawowego układu komunikacyjnego miasta



OZNACZENIA

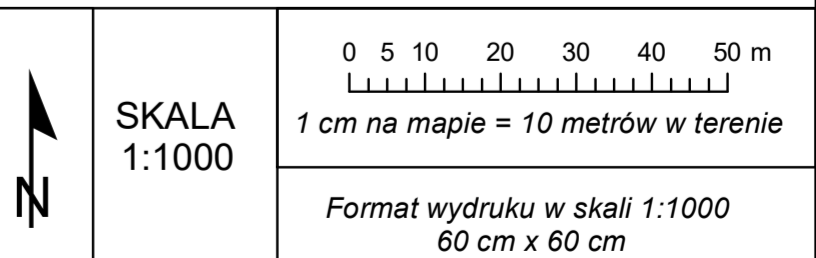
- Granica planu
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - ▲ Obowiązujące linie zabudowy
 - △ Nieprzekraczalne linie zabudowy
 - ← 8 → Wymiar podany w metrach
- Przeznaczenie terenu:**
- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MNU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
 - U - teren zabudowy usługowej
 - UK - teren obiektów kultu religijnego oraz związanych z usługami sakralnymi
 - US - teren sportu i rekreacji
 - IT - teren infrastruktury technicznej
 - IT-E - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
 - KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej
 - KDW - teren drogi wewnętrznej
 - CPJ - teren ciągu pieszo-jezdnego
 - CPR - teren ciągu pieszo-rowerowego

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

- granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 217
- Pradolina rzeki Biebrza

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- Projektowane podziały geodezyjne
- Kierunki przebiegu głównych przewodów projektowanej sieci wodociągowej
- Kierunki przebiegu głównych przewodów projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej
- Kierunki przebiegu głównych przewodów projektowanej sieci kanalizacji deszczowej



**ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXX/247/21
RADY MIASTA GRAJEWÓ
z dnia 31 marca 2021 r.**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXX/247/21
Rady Miasta Grajewo
z dnia 31 marca 2021 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany
"Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami:
Sportową, Piłsudskiego, Braci Świackich i Partyzantów w Grajewie"**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Miasta Grajewo postanawia, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt zmiany "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Sportową, Piłsudskiego, Braci Świackich i Partyzantów w Grajewie", do sporządzenia, którego przystąpiono Uchwałą Nr VII/61/19 Rady Miasta Grajewo z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Sportową, Piłsudskiego, Braci Świackich i Partyzantów w Grajewie", wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 24.11.2020 r. do 15.12.2020 r. Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął w dniu 31.12.2020 r. Wpłynęły dwa pisma tej samej treści (jedno wpłynęło pocztą elektroniczną – mailem a drugie pocztą tradycyjną). Zawierały dwie uwagi, które zostały uwzględnione.

2. Po wprowadzeniu zmian w projekcie, w związku z uwzględnieniem złożonych uwag, zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt zmiany "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Sportową, Piłsudskiego, Braci Świackich i Partyzantów w Grajewie", został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27.01.2021 r. do 16.02.2021 r. Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął w dniu 02.03.2021 r. W przedmiotowym terminie nie wniesiono uwag. W związku z powyższym uwag nie rozstrzyga się.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Miasta Grajewo rozstrzyga, co następuje:

1. W granicach opracowania zmiany "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Sportową, Piłsudskiego, Braci Świackich i Partyzantów w Grajewie" realizowane będą zadania własne gminy z zakresu:

- a) budowy drogi miejskiej ul. Partyzantów, oznaczonej symbolem 1KDD (fragment drogi jest już urządzony),
- b) ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych symbolami 1CPR i 2CPR,
- c) rozbudowy sieci wodociągowej w ul. Partyzantów,
- d) rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Partyzantów,
- e) rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej w ul. Partyzantów,
- f) innych sieci i urządzeń infrastruktury, które należą do zadań własnych gminy.

2. W celu realizacji inwestycji wymienionych w ust. 1 Miasto Grajewo poniesie wydatki związane z wykupem gruntów lub wywłaszczeniem terenów za zajęcie pod realizację: ciągów pieszo-rowerowych, infrastruktury technicznej.

3. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) zadania własne gminy będą realizowane i finansowane, w całości lub części, ze środków budżetu Miasto Grajewo oraz źródeł zewnętrznych (np. pozyskanie funduszy unijnych oraz innych środków zewnętrznych).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXX/247/21

Rady Miasta Grajewo

z dnia 31 marca 2021 r.

Zalacznik4.xades

**Dane przestrzenne
w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r.
o infrastrukturze informacji przestrzennej**

**Rada Miasta Grajewo na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) przygotowała
dane przestrzenne dla zmiany "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
pomiędzy ulicami: Sportową, Piłsudskiego, Braci Świackich i Partyzantów
w Grajewie", które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**