

## **UCHWAŁA NR XVIII/104/04**

### **RADY MIASTA GRAJEWO**

z dnia 28 kwietnia 2004 roku

#### **w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren położony na osiedlu Centrum w Grajewie**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568) oraz art. 8 ust. 1, art. 10 ust. 1 i 3, art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) w związku z art. 85, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717)

#### **na wniosek Burmistrza,**

uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący teren położony na osiedlu Centrum w Grajewie, zwany dalej planem.

### **ROZDZIAŁ I – USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. **Plan obejmuje obszar** o powierzchni 1,72 ha, położony przy ulicy Dwornej, na osiedlu mieszkaniowym Centrum.

§ 2. **Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:**

- 1) przeznaczenie terenu pod usługi komercyjne i zieleni urządzoną.
- 2) określenie zasad kształtowania przestrzeni z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- 3) określenie zasad w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz uzbrojenia technicznego.

§ 3. **Przedmiotem ustaleń planu są:**

- 1) teren usług komercyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem UC,
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP,
- 3) teren komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem KD,
- 4) teren produkcyjno-usługowy, oznaczony symbolem PU.

§ 4. **Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1: 1 000** stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały, na którym następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice opracowania oraz funkcje terenów,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach,
- 3) linie podziału wewnętrznego na strefy funkcjonalne, określone orientacyjnie do uściślenia w projekcie zagospodarowania terenu,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia technicznego.

**§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o :**

- 1) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie stanowiący załącznik do Uchwały,
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe, uzupełniające je i wzbogacające,
- 4) strefie funkcjonalnej – należy przez to rozumieć granice terenu o określonym sposobie zagospodarowania,
- 5) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną część terenu na gruncie rodzimym pokrytą trwałą roślinnością, w tym zadrzewienia, zakrzaczenia, trawniki, ogrody,
- 6) zorganizowanej działalności inwestycyjnej - należy przez to rozumieć iż na wskazanym terenie może odbywać się tylko kompleksowa realizacja zamierzenia inwestycyjnego przez jednego lub zespół inwestorów.

**ROZDZIAŁ II - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 6. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1 UC** o powierzchni 0,60 ha z przeznaczeniem podstawowym pod usługi komercyjne.  
Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, parkingi i dojazdy wewnętrzne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) podział wewnętrzny terenu na strefy funkcjonalne:
  - a) lokalizacji zabudowy – oznaczone symbolami: 1.1 U/Z, 1.2 U/Z,
  - b) lokalizacji parkingów i komunikacji wewnętrznej – oznaczona symbolem 1.3 U/KP,
- 2) zasady realizacji oraz kształtowania form zabudowy:
  - a) realizacja usług z zakresu handlu (z zastrzeżeniem lit f), gastronomii, obsługi bankowej i marketingowej, obsługi sportu i rekreacji,
  - b) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - c) realizacja w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
  - d) realizacja zabudowy usługowej w formie dwóch zespołów (budynków) zlokalizowanych w strefach zabudowy,
  - e) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy - 20% powierzchni terenu,
  - f) dla usług handlu ustala się nieprzekraczalną powierzchnię sprzedaży do 500 m<sup>2</sup> – łącznie dla całego przedsięwzięcia inwestycyjnego realizowanego na terenie,
  - g) realizacja zabudowy bez podpowniczeń– poziom posadowienia parteru max 0,5 m od powierzchni terenu,
  - h) nieprzekraczalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
  - i) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej w ramach kubatury poddasza użytkowego,
- 3) zakaz grodzenia terenu; zapewnienie bezpieczeństwa od strony ulic przez drobne formy architektoniczne (murki do wysokości 0,50 m, żywopłoty, gazony).

4) zasady ochrony środowiska i kształtowania zieleni:

- a) obowiązek ograniczenia uciążliwości przedsięwzięć inwestycyjnych do granic terenu,
- b) obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo - wodnego przed degradacją,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 30 % powierzchni terenu,

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy Dwornej KL oraz z projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem KD,
- b) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od programu użytkowego, lecz nie mniej niż 3 mp/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej - lokalizacja w strefach określonych na rysunku planu,

6) warunki realizacji:

- a) przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy wykonać szczegółowe badania geotechniczne warunków posadowienia obiektów z uwagi na występowanie gruntów organicznych i nierodzimych oraz płytkie zaleganie wód gruntowych,
- b) warunkiem dopuszczenia realizacji zabudowy jest zapewnienie podłączenia do wszystkich niezbędnych do jej prawidłowego funkcjonowania urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11,
- c) realizacja inwestycji pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim – teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia zawarte w §10 uchwały.

§ 7. 1. **Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2 ZP** o powierzchni 0,80 ha z przeznaczeniem podstawowym pod zielenią urządzoną.

Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia sportu i rekreacji, parkingi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) podział wewnętrzny terenu na strefy funkcjonalne:

- a) zieleni z urządzeniami rekreacji i sportu, oznaczona symbolem 2.1 Z/R,
- b) zieleni i komunikacji pieszej, oznaczona symbolem 2.2. Z/K,

2) zasady zagospodarowania:

- a) realizacja parku osiedlowego z elementami małej architektury,
- b) realizacja ciągu pieszego łączącego tereny zabudowy mieszkaniowej z ulicą Dworną (w strefie 2.2 Z/K) oraz ścieżek spacerowych,
- c) realizacja urządzeń rekreacji i sportu (w strefie 2.1 Z/R),
- d) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
- e) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej na min. 80% powierzchni terenu,
- f) dopuszcza się lokalizację parkingów w strefie oznaczonej na rysunku planu,

3) warunki realizacji:

- a) przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy wykonać szczegółowe badania geotechniczne warunków posadowienia obiektów,
- b) realizacja inwestycji pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim – teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia zawarte w §10 uchwały.

§ 8. **Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3 PU** o powierzchni 0,12 ha przeznacza się pod powiększenie istniejących w sąsiedztwie terenów produkcyjno-usługowych oraz ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych w odległości mniejszej niż 10 m od granicy z terenem oznaczonym symbolem 2 ZP,
- 3) wymóg ogrodzenia terenu oraz urządzenia zieleni izolacyjnej od strony terenu 2 ZP,
- 4) realizacja inwestycji pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim – teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej; obowiązują ustalenia zawarte w § 10 uchwały.

§ 9. 1. **Wyznacza się teren ulicy dojazdowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem KD o powierzchni 0,20 ha.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) adaptuje się istniejącą stację transformatorową 15/0,4 kV, oznaczoną symbolem EE,
- 2) obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem urządzeń technicznych ulicy,
- 3) adaptuje się istniejące oraz zakłada się realizację nowych sieci uzbrojenia technicznego.

3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od ulic:

- 1) od ulicy dojazdowej, oznaczonej symbolem KD – 8,0 m od linii rozgraniczającej,
- 2) od ulicy Dwornej, oznaczonej symbolem KL - 10,0 m od linii rozgraniczającej.

§ 10. Na obszarze opracowania (teren dawnego założenia dworskiego) obowiązują **zasady ochrony konserwatorskiej** przewidziane dla strefy „OW” obserwacji archeologiczno - konserwatorskiej:

- 1) prowadzenie działalności inwestycyjnej, a w szczególności związanych z nią prac ziemnych, pod nadzorem archeologiczno – konserwatorskim,
- 2) w przypadku stwierdzenia reliktyw archeologicznych prace powinny być przerwane, a teren udostępniony do badań archeologicznych, których wyniki zadecydują o kontynuowaniu inwestycji i o jej charakterze.

§ 11. 1. Ustala się następujące **zasady uzbrojenia technicznego**:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej poprzez włączenie do istniejącej sieci w ul. Dwornej,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej poprzez włączenie do istniejących sieci osiedlowych (w pasie ulicy dojazdowej KD) z odprowadzeniem do kanałów w ul. Dwornej,
- 3) zaopatrzenie w energię ciepłą alternatywnie - z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z własnych proekologicznych źródeł ciepła,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny:

- projektowaną linią kablową n.n. zasiloną z istniejących stacji transformatorowych: nr 1288 (przedszkole) i nr 1864 (ul. Wyzwolenia),

- 5) instalacja telefoniczna z projektowanych sieci i urządzeń teletechnicznych w nawiązaniu do istniejącej kanalizacji kablowej w pasie ulicy Dwornej.
- 6) zaopatrzenie w gaz ziemny (w perspektywie) zgodnie z programem lub koncepcją gazyfikacji miasta - lokalizacja gazociągów w pasach ulic.

2. Ustala się zasady dotyczące istniejących sieci infrastruktury technicznej:

- 1) adaptuje się przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) przebudowa sieci infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na warunkach określonych przez właściciela sieci.

§ 12. Ustala się następujące **zasady dotyczące przedsięwzięć z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej**:

- 1) na terenach zabudowy usługowej przewidzieć ukrycia typu II, wykonywane przez użytkowników obiektów w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP,
- 2) dla obiektów zaprojektowanych na więcej niż 15 osób należy opracować "aneks obrony cywilnej" zawierający przystosowanie budynku na ukrycie. Projekt należy uzgodnić z właściwym organem do spraw obrony cywilnej.
- 3) na etapie opracowania projektów zagospodarowania terenów, należy dokonać uzgodnienia z właściwym organem do spraw obrony cywilnej w zakresie rezerwy terenu pod budowę awaryjnych studni wody pitnej,
- 4) oświetlenie zewnętrzne (budynki, ulice) przystosować do wygaszania,
- 5) sieć wodociagową należy wyposażać w hydranty.

### **ROZDZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 13. Zgodnie z art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów objętych planem w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 14. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Grajewo.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Grzegorz Curyło