

## **UCHWAŁA NR XXXIII/196/05**

### **RADY MIASTA GRAJEWO**

z dnia 28 października 2005 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Piłsudskiego i Lawendowej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087), uchwały Nr XXI/128/04 Rady Miasta Grajewo z dnia 16 września 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Miasta po stwierdzeniu zgodności niniejszych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego Miasta Grajewo” zatwierdzonymi uchwałą Nr 75/XV/99 Rady Miasta w Grajewie z dnia 29 grudnia 1999 roku, uchwala się, co następuje:

### **ROZDZIAŁ I**

#### **Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Piłsudskiego i Lawendowej w Grajewie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,87 ha, położony w zachodniej części miasta, bezpośrednio przyległy do ul. Piłsudskiego w ciągu drogi krajowej Nr 61.

3. Integralnymi częściami planu są:

- 1) część tekstowa stanowiąca treść niniejszej uchwały;
- 2) załącznik Nr 1 do uchwały - rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1 : 1000;
- 3) załącznik Nr 2 do uchwały - określający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

4. Celem planu jest ustalenie przeznaczenia oraz określenie sposobów zabudowy i zagospodarowania terenów.

5. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

6. Plan nie określa, ze względu na niewystępowanie na obszarze objętym planem:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na obszarze opracowania nie występują tereny i obiekty objęte prawną ochroną lub wskazane do objęcia ochroną;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 2. Obszar objęty planem był objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskaną przy sporządzaniu miejscowego planu, który utracił moc na podstawie art. 87 w związku z art. 88 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Ustala się jako obowiązujące oznaczenia graficzne dotyczące następujących elementów zawartych na rysunku planu:

- 1) granice opracowania;
- 2) linie rozgraniczające terenów;
- 3) symbole określające funkcje terenów, w tym:
  - a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) KG, KZ, KD - tereny dróg publicznych,
  - c) KX - teren ciągu pieszego,
  - d) IT - teren infrastruktury technicznej;
- 4) linie zabudowy;
- 5) zasady podziału terenu na działki budowlane, w tym projektowane granice działek;
- 6) zasady obsługi komunikacji kołowej i pieszej;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w tym trasy sieci istniejących i orientacyjny przebieg tras projektowanych sieci.

§ 4. 1. W planie stosuje się definicje pojęć określone w przepisach prawa, w tym m.in.w:

- 1) ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- 3) ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

- 4) ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 5) ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 6) ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 7) ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 8) rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 2175, poz. 690, z późn. zm.);
- 9) rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;

2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały, poza pojęciami wymienionymi w ust. 1, jest mowa o:

- 1) dachu symetrycznym - należy przez to rozumieć - dach o jednakowym kącie nachylenia oraz symetrii układu połaci dachowych;
- 2) działalności uciążliwej - należy przez to rozumieć każdą działalność powodującą pogorszenie warunków zamieszkania i stanu środowiska przyrodniczego, w tym zanieczyszczenie powietrza, wód lub gleby, emitującą nieprzyjemny zapach, generującą uciążliwy ruch drogowy lub hałas albo w inny oczywisty sposób pogarszającą warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;
- 3) funkcji terenu lub przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu;
- 4) funkcji podstawowej terenu lub przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu przeważający na danym obszarze;
- 5) funkcji uzupełniającej lub przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć inny niż podstawowy sposób użytkowania terenu, nie zmieniający generalnego charakteru zagospodarowania terenu, a uzupełniający i wzbogacający je, towarzyszący funkcji podstawowej;
- 6) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych funkcjach i przeznaczeniu terenu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany budynków lub ich najdalej wysunięte elementy;
- 8) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych wyrażoną w metrach lub w % w stosunku do całej powierzchni działki;
- 9) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną część terenu na gruncie rodzimym pokrytą trwałą roślinnością naturalną lub urządzoną;
- 10) produkcji - należy przez to rozumieć zakłady produkcyjne wytwarzające dobra materialne (w tym. m.inn. drobne zakłady wytwórcze, warsztaty, składy, hurtownie);
- 11) terenie - należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonej w planie funkcji podstawowej, oznaczony odpowiednim symbolem;

- 12) tymczasowym sposobie zagospodarowania - należy przez to rozumieć określony uchwałą sposób korzystania z terenu do czasu docelowego zainwestowania zgodnego z funkcją terenu określoną w planie;
- 13) usługach - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności (w tym m.in. w zakresie usług bytowych, zdrowia, handlu, gastronomii, drobnego rzemiosła) z wyjątkiem produkcji;
- 14) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość wyrażoną w liczbie kondygnacji naziemnych lub w metrach liczoną od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej;
- 15) zabudowie - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą.

## **ROZDZIAŁ II**

### **Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem.**

#### **Podrozdział II-1 Przeznaczenie terenów**

§ 5. 1. Przedmiotem planu są tereny o następującym oznaczeniu i przeznaczeniu:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) KG, KZ, KD - tereny dróg publicznych;
- 3) KX - teren ciągu pieszego;
- 4) IT - teren infrastruktury technicznej.

2. Określone w planie funkcje terenów wskazują podstawowy, ustalony w planie sposób ich użytkowania.

3. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających dla funkcji podstawowych, ustalonych dla terenów objętych planem pod warunkiem niepowodowania zmiany charakteru zagospodarowania oraz warunków ochrony środowiska przyrodniczego.

4. Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wyróżnionych w planie, ich przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określone zostały w Rozdziale III niniejszej uchwały.

#### **PODROZDZIAŁ II-2**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 6. 1. Zakłada się rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej w dostosowaniu do wykształconego układu zabudowy obejmującego istniejące osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w trakcie realizacji) oraz uwarunkowań wynikających z położenia w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej.

2. Ustala się zakaz lokalizowania zabudowy rolniczej, obiektów służących do działalności uciążliwej, wszelkich obiektów produkcyjnych i magazynowych oraz sytuowania obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

**3. Realizacja zabudowy na terenach objętych planem warunkowana jest uprzednim lub co najmniej równoczesnym wykonaniem komunikacji i infrastruktury technicznej, w zakresie zapewniającym dojazd, dojście i dostęp do zaopatrzenia w podstawowe elementy infrastruktury technicznej (woda, energia elektryczna)<sup>1</sup>.**

4. Realizacja zabudowy (obiektów kubaturowych i urządzeń) zgodnie z określoną w planie funkcją terenów wymaga spełnienia warunków określonych przepisami odrębnymi.

## **PODROZDZIAŁ II-3**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

§ 7. 1. Teren objęty planem nie jest objęty prawną ochroną wynikającą z przepisów szczególnych w zakresie ochrony przyrody.

2. Plan ustala następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska:

- 1) obowiązek ochrony istniejącego drzewostanu poprzez ograniczenie wycinki drzew do niezbędnego minimum oraz wykorzystanie istniejącego drzewostanu do kształtowania wartości krajobrazowych;
- 2) obowiązek zagospodarowania minimum 40 % terenu zabudowy mieszkaniowej w formie biologicznie czynnej;
- 3) obowiązek wprowadzenia zieleni o funkcji izolacyjnej na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami KG i KZ oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej przyległych do tych dróg;
- 4) obowiązek zachowania dopuszczalnych norm poziomu natężenia hałasu oraz uwzględnienia w projektowanych i realizowanych budynkach mieszkalnych zasad akustyki architektonicznej i budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązek ochrony powietrza atmosferycznego - zaleca się stosowanie proekologicznych nośników energii cieplnej;
- 6) obowiązek segregacji odpadów komunalnych i ich zagospodarowanie zgodnie z zasadami gospodarki odpadami komunalnymi miasta;
- 7) ustala się wyłącznie zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych poprzez budowę miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych do działalności uciążliwej;

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) dostosowanie architektury nowej zabudowy w zakresie skali i bryły do istniejących budynków występujących w otoczeniu;
- 2) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych;
- 3) zagospodarowanie zielenią ozdobną pełniącą jednocześnie funkcję izolacyjną, niezabudowanych i nieutwardzonych części działek budowlanych, od strony dróg publicznych.

---

<sup>1</sup> Stwierdzono nieważność rozstrzygnięciem nadzorczym Nr PN.II.0911-180/05 Wojewody Podlaskiego z dnia 1 grudnia 2005 r.

## **PODROZDZIAŁ II-4**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

§ 9. Na terenie objętym planem przestrzeni publiczną stanowią istniejące i projektowane drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami KG, KZ, KD dla których obowiązuje:

- 1) zagospodarowanie terenu odpowiednie do funkcji, w szczególności: utwardzone nawierzchnie jezdni, chodników i przejść dla pieszych, oświetlenie;
- 2) realizacja ogrodzeń według następujących zasad:
  - a) obowiązek usytuowania ogrodzenia w docelowej linii rozgraniczającej terenu, z dopuszczeniem wycofania w rejonie wjazdu na teren działki,
  - b) wysokość do 1,60 m od poziomu terenu, w tym cokół o wysokości do 0,6 m,
  - c) zachowanie jednorodnej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych zabudowy mieszkaniowej,
  - d) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetowych;
- 3) zakaz lokalizacji reklamy wielkopłakatywnej;

## **PODROZDZIAŁ II-5**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem nie ustala się szczegółowych zasad i warunków dotyczących scalania nieruchomości.

2. Na obszarze objętym planem zasady podziału terenu na działki budowlane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą określone zostały na rysunku planu.

## **PODROZDZIAŁ II-6**

### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**

§ 11. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone zostały w rozdziale III niniejszej uchwały.

## **PODROZDZIAŁ II-7**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem obsługę komunikacyjną terenów projektowanej zabudowy zapewnia się poprzez zjazdy do istniejących i projektowanych dróg dojazdowych powiązanych z układem dróg zewnętrznych poprzez istniejące i projektowane włączenia do drogi lokalnej oznaczonej symbolem 01 KZ i krajowej oznaczonej symbolem KG.

2. Plan zakłada kontynuację rozwoju istniejącego układu i dostosowanie do parametrów zakładanych klas funkcjonalnych.

3. Ustala się parametry, linie rozgraniczające i linie zabudowy dotyczące dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KG, KZ, KD oraz ciągu pieszego oznaczonego symbolem KX:

- 1) KG - droga główna - istniejąca droga publiczna, ulica Piłsudskiego w ciągu drogi kategorii krajowej Nr 61:
  - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - adaptuje się istniejącą szerokość wyznaczoną istniejącym, wyniesionym na gruncie podziałem terenu odnoszącym się do obszaru objętego planem,
  - b) szerokość jezdni - zgodnie z parametrami dotyczącymi kategorii drogi lub wg stanu istniejącego,
  - c) linie zabudowy nieprzekraczalne w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej, określone na rysunku planu,
  - d) adaptuje się projektowane włączenie projektowanej drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 01 KZ,
  - e) ustala się włączenie ciągu pieszego oznaczonego symbolem KX w ciąg komunikacji pieszej zlokalizowanej w pasie drogowym w miejscu określonym na rysunku planu,
  - f) obowiązuje zakaz realizacji zjazdów z terenów działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - g) obowiązuje zakaz lokalizacji przyulicznych miejsc parkingowych;
- 2) 01 KZ - droga zbiorcza - projektowana droga publiczna kategorii gminnej;
  - a) adaptuje się linię rozgraniczającą wyznaczoną istniejącym, wyniesionym na gruncie podziałem terenu odnoszącym się do obszaru objętego planem,
  - b) linie zabudowy nieprzekraczalne w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej, określone na rysunku planu,
  - c) adaptuje się projektowane włączenie istniejącej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 01 KD,
  - d) obowiązuje zakaz realizacji zjazdów z terenów działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - e) obowiązuje zakaz lokalizacji przyulicznych miejsc parkingowych;
- 3) 01 KD - ulica dojazdowa (Lawendowa) - istniejąca droga publiczna kategorii gminnej;
  - a) adaptuje się linię rozgraniczającą wyznaczoną istniejącym, wyniesionym na gruncie podziałem terenu odnoszącym się do obszaru objętego planem,
  - b) linie zabudowy nieprzekraczalne w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej, określone na rysunku planu,
  - c) adaptuje się istniejące włączenie ulicy dojazdowej (Wrzosowej) oznaczonej na rysunku planu symbolem 02 KD,
  - d) zakłada się realizację zjazdów z działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonych na terenie 1 MN;
- 4) 02 KD, 03 KD - ulice dojazdowe (Wrzosowa, Cicha) - istniejące i projektowane drogi kategorii gminnej:
  - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 10,0 m, z poszerzeniami w miejscach zawracania i przejścia w ciąg pieszy,

- b) szerokość jezdni o nawierzchni utwardzonej 5,5 m – min. 4,5 m dla znikomego ruchu pod warunkiem zapewnienia warunków bezpieczeństwa poprzez wydzielenie chodnika lub oznaczenie "strefy zamieszkania",
- e) linie zabudowy nieprzekraczalne w odległości 6,0 m i 4,0 m od linii rozgraniczających dróg, określone na rysunku planu,
- f) zakłada się realizację zjazdów z działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonych na terenach 1 MN, 2 MN i 3 MN;

5) 01 KX - pieszy ciąg komunikacyjny:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających - 4,0 m,
- b) linie zabudowy nieprzekraczalne w odległości 4,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczających, określone na rysunku planu,
- c) zakaz realizacji zjazdów z działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonych na terenach 2 MN i 3 MN;

4. Na terenach, o których mowa w ust. 3, w obrębie linii rozgraniczających obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z zabezpieczeniem ruchu drogowego.

5. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na własnym terenie z zaleceniem uwzględnienia następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 mp na 1 budynek;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usługową jako uzupełniającą - w zależności od rodzaju usług, lecz nie mniej niż 2 mp w przypadku lokalizacji handlu lub usług bytowych.

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem zakłada się uzbrojenie terenu w następujące sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami:

- 1) wodociągową z urządzeniami p.poż.;
- 2) kanalizacji sanitarnej;
- 3) kanalizacji deszczowej;
- 4) elektroenergetyczną;
- 5) telekomunikacyjną;
- 6) innego uzbrojenia, jeśli zajdzie taka konieczność.

2. Plan zakłada kontynuację rozwoju istniejącego układu sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące sieci wodociągowej:

- 1) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych nastąpi poprzez przyłącza indywidualne do sieci wodociągowej;
- 2) przewiduje się budowę sieci wodociągowej o przebiegu w pasie drogowym ulic Wrzosowej i Cichej oznaczonych na rysunku planu symbolami 02 KD i 03 KD oraz w wydzielonym pasie terenu przeznaczonym pod infrastrukturę techniczną oznaczonym na rysunku planu symbolem IT do spięcia z projektowaną siecią (wg opracowanej dokumentacji technicznej) w ul. Lawendowej oznaczonej symbolem 01 KD;



- 3) zaleca się usytuowanie sieci wodociągowej w pasie chodnika projektowanej drogi oraz w wydzielonym pasie terenu przeznaczonym pod infrastrukturę techniczną oznaczonym symbolem IT.

4. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące kanalizacji sanitarnej:

- 1) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych przewiduje się poprzez indywidualne przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków;
- 2) przewiduje się realizację sieci kanalizacji sanitarnej jako grawitacyjnej, o przebiegu w pasie drogowym ulic Wrzosowej i Cichej oznaczonych symbolami 02 KD i 03 KD oraz w wydzielonym pasie terenu przeznaczonym pod infrastrukturę techniczną oznaczonym na rysunku planu symbolem IT z odprowadzeniem do projektowanego kanału (wg opracowanej dokumentacji technicznej) w ul. Lawendowej oznaczonej symbolem 01 KD;
- 3) zaleca się sytuowanie projektowanych kanałów w pasie jezdni projektowanej drogi oraz w wydzielonym pasie terenu przeznaczonym pod infrastrukturę techniczną oznaczonym symbolem IT;
- 4) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z przeznaczeniem do wywozu do oczyszczalni ścieków.

5. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące odprowadzenia wód opadowych:

- 1) zakłada się odprowadzenie wód opadowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej w ul. Wrzosowej i Cichej oznaczonych symbolami 02 KD i 3 KD do projektowanej sieci (wg opracowanej dokumentacji technicznej) w ul. Lawendowej - 01 KD;
- 2) zaleca się usytuowanie projektowanej sieci w pasie jezdni projektowanej drogi oraz w ciągu KX zlokalizowanym w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego niniejszym planem, na terenie przyległego terenu zabudowy mieszkaniowej objętym obowiązującym odrębnym planem miejscowym.

6. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące elektroenergetyki:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z projektowanej stacji transformatorowej T-3 EE zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego niniejszym planem, na terenie przyległego terenu zabudowy mieszkaniowej objętym obowiązującym odrębnym planem miejscowym;
- 2) kolidujące odcinki linii nn przewiduje się do demontażu;
- 3) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców wykonać przyłączami napowietrznymi lub kablowymi od projektowanych linii nn na warunkach określonych przez dostawcę energii elektrycznej;
- 4) realizacja nowych odcinków linii nn w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic oraz w ciągu KX zlokalizowanym w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego niniejszym planem, na terenie przyległego terenu zabudowy mieszkaniowej objętym obowiązującym odrębnym planem miejscowym;
- 5) realizacja sieci oświetlenia ulicznego nowoprojektowanych ulic.

7. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące telekomunikacji:

- obsługę odbiorców przewiduje się z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej,

- zaleca się stosowanie sieci podziemnych,
- modernizację i budowę nowej sieci telekomunikacyjnej należy zlokalizować w pasach istniejących i projektowanych ulic.

8. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące zaopatrzenia w ciepło – do ogrzewania budynków, podgrzewania wody i ewentualnych potrzeb technologicznych we własnym zakresie z własnych źródeł ciepła wykorzystujących proekologiczne paliwo.

9. Ustala się następujące zasady usuwania odpadów komunalnych - w sposób zorganizowany za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb z zaleceniem stosowania wstępnej selekcji i wywóz na komunalne wysypisko śmieci.

10. Trasy sieci infrastruktury technicznej mają określone orientacyjne przebiegi, dopuszcza się ich zmianę w ramach opracowanych projektów budowlanych.

11. Realizacja modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z zachowaniem wymaganych prawem zezwoleń i uzgodnień, ewentualne kolizje z istniejącymi sieciami uzbrojenia technicznego należy rozwiązywać z właścicielami lub zarządcami sieci.

## **PODROZDZIAŁ II-8**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

§ 14. 1. Tereny przewidziane niniejszym planem docelowo pod inne niż dotychczasowe zainwestowanie pozostawia się do czasu realizacji w istniejącym użytkowaniu pod warunkiem:

- 1) uwzględnienia docelowych linii rozgraniczających dróg, ulic i dojazdów;
- 2) uwzględnienia docelowego przeznaczenia terenu.

2. Niniejszy plan nie określa terminów realizacji ustaleń dotyczących docelowego zagospodarowania terenów.

## **PODROZDZIAŁ II-9**

### **Obrona cywilna.**

§ 15. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) w realizowanych budynkach mieszkalnych jednorodzinnych przewidzieć ukrycia dla ludności typu II do wykonania we własnym zakresie w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP;
- 2) zabezpieczyć istniejące studnie przed likwidacją i przystosować do ich eksploatacji w sytuacji kryzysowej;
- 3) oświetlenie zewnętrzne (ulice, budynki) przystosować do zaciemniania i wygaszania;
- 4) zapewnić normatywne parametry realizowanych i modernizowanych dróg i ulic.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE**

#### **Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.**

§ 16. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MN, 2 MN i 3 MN, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) przeznaczenie uzupełniające: usługi dla ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszcza się realizację usług w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w parterach budynków mieszkalnych, pod warunkiem przeznaczenia nie więcej niż 25 % powierzchni użytkowej budynku pod usługi oraz zapewnienia na własnym terenie miejsc parkingowych dla użytkowników usług,
- b) na terenach 2 MN i 3 MN obowiązuje zakaz realizacji budynków gospodarczych związanych z funkcją mieszkaniową i wolnostojących garaży jako niezależnych obiektów budowlanych,
- c) na terenie oznaczonym symbolem 1 MN dopuszcza się realizację budynków gospodarczych związanych z funkcją mieszkaniową lub wolnostojących garaży jako niezależnych obiektów pod warunkiem:
  - realizacji nie więcej niż jednego budynku na działce budowlanej,
  - bliźniaczenia w sposób określony na rysunku planu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w § 7 i § 8;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 9;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczące lokalizacji obiektów kubaturowych w odległości od linii rozgraniczających dróg i ciągu pieszego określonych na rysunku planu symbolami:
  - KG i 01 KZ - 15,0 m,
  - 01 KD, 02 KD - 6,0 m,
  - 03 KD - 6,0 m i 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - 01 KX - 4,0 m i 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- b) lokalizacja budynków mieszkalnych w wyznaczonej na rysunku planu strefie z zachowaniem odległości min. 4,0 m od granic z działkami sąsiednimi,
- c) powierzchnia zabudowana i utwardzona do 35 % powierzchni działki,
- d) powierzchnia biologicznie czynna min. 60 % powierzchni działki,

e) zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:

- realizacja budynków mieszkalnych w formie wolnostojącej,
- na terenach 2 MN i 3 MN realizacja garaży w ramach kubatury budynku mieszkalnego,
- powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych od 120 m<sup>2</sup> do 200 m<sup>2</sup>, gospodarczych lub garaży do 60 m<sup>2</sup>,
- nieprzekraczalna wysokość budynków mieszkalnych - dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i jedna kondygnacja podziemna, do 9,0 m powyżej poziomu terenu do kalenicy dachu,
- poziom posadowienia posadzki parteru budynków mieszkalnych - do wysokości 0,9 m powyżej poziomu terenu,
- szerokość elewacji frontowej - w granicach 10 - 18 m,
- elewacje gładkie, tynkowane z cokołami z okładzin kamiennych lub klinkieru,
- geometria dachów - dachy wysokie, dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci w granicach 30° - 45°,
- pokrycia dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorach odcieni brązu i czerwieni,

f) zasady kształtowania zabudowy gospodarczej i garaży:

- realizacja w formie zbliźniaczonej z budynkiem na działce sąsiedniej, w sposób określony na rysunku planu,
- nieprzekraczalna wysokość budynków gospodarczych - jedna kondygnacja nadziemna, do 5 m powyżej poziomu terenu do kalenicy dachu,
- poziom posadowienia posadzki parteru - do wysokości 0,4 m powyżej poziomu terenu,
- geometria dachów - dachy wysokie, jedno lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci w granicach 20° - 40°,
- architektura, wykończenie elewacji i pokrycie dachu w nawiązaniu do budynków mieszkalnych;

g) ogrodzenia działek - ażurowe, o wysokości do 1,6 m i wyglądzie nawiązującym do architektury i materiałów wykończeniowych budynków mieszkalnych, sytuowane w liniach rozgraniczających terenu z dopuszczeniem wycofania w głąb działki w miejscach wjazdów bramowych - obowiązują ustalenia określone w § 9 pkt 2;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - określone w § 10;

7) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej;

8) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic - obowiązują ustalenia zawarte w § 12;

9) zaopatrzenie w podstawowe elementy infrastruktury technicznej z istniejących i projektowanych sieci - obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 14.

§ 17. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem IT z przeznaczeniem pod infrastrukturę techniczną, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej pod lokalizację sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązuje zakaz wygradzania terenu,
  - b) zaleca się zagospodarowanie terenu zielenią niską, płytko ukorzenioną;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - nie określa się;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – określone w § 9;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nie określa się;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;
- 8) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - dostępność komunikacyjna do terenu z istniejących i projektowanych dróg oraz z przyległego projektowanego ciągu pieszego na terenie zabudowy mieszkaniowej objętym obowiązującym odrębnym planem miejscowym - obowiązują ustalenia określone w § 12 i § 13;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 14.

#### **ROZDZIAŁ IV**

##### **Przepisy końcowe.**

§ 18. Ustala się następujące stawki procentowe do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego dla poszczególnych terenów objętych niniejszym planem, określonych symbolami:

- 1) niezainwestowanych, dotyczących działek budowlanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MN, 2 MN i 3 MN - w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent);
- 2) dla pozostałych terenów zainwestowanych i niezainwestowanych, w tym również przeznaczonych na cele publiczne 1 % (słownie: jeden procent).

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

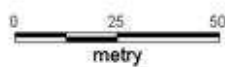
Grzegorz Curyło

**Załącznik Nr 1**  
do uchwały Nr XXXIII/196/05  
Rady Miasta Grajewa  
z dnia 28 października 2005 r.

# **MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO** **MIASTO GRAJEWO**

**REJON ULIC: PIŁSUDSKIEGO, LAWENDOWA**

**SKALA 1:1 000**



MAPA SYTUACYJNO - WYSOKOŚCIOWA  
( DO CELÓW PROJEKTOWYCH )

Skala 1: 1000

Ulice: Cicha, Wrzosowa, Jaśminowa, Lawendowa

Miasto: Grajewo

Powiat: Grajewo

Województwo: podlaskie

Sekcja mapy zasadniczej: 28.08.1241, 1242, 1243

Wzrosty i linie wysokościowe opracowane (1:1000)

Wzrosty i linie wysokościowe na podstawie danych terenowych uzupełnionych

w oparciu o plany sytuacyjne i mapy zasadnicze i kartograficzne

wzrosty i linie wysokościowe opracowane na podstawie danych terenowych

W zakresie niniejszego wotumina znajdują się punkty  
osnowy szczegółowej nr 1155 i 1152 oznaczone kolorem  
czarnym, które podlegają ochronie.

Wotumina aktualny w zakresie na dn. 2004-10-28

Wzrosty i linie wysokościowe  
opracowane

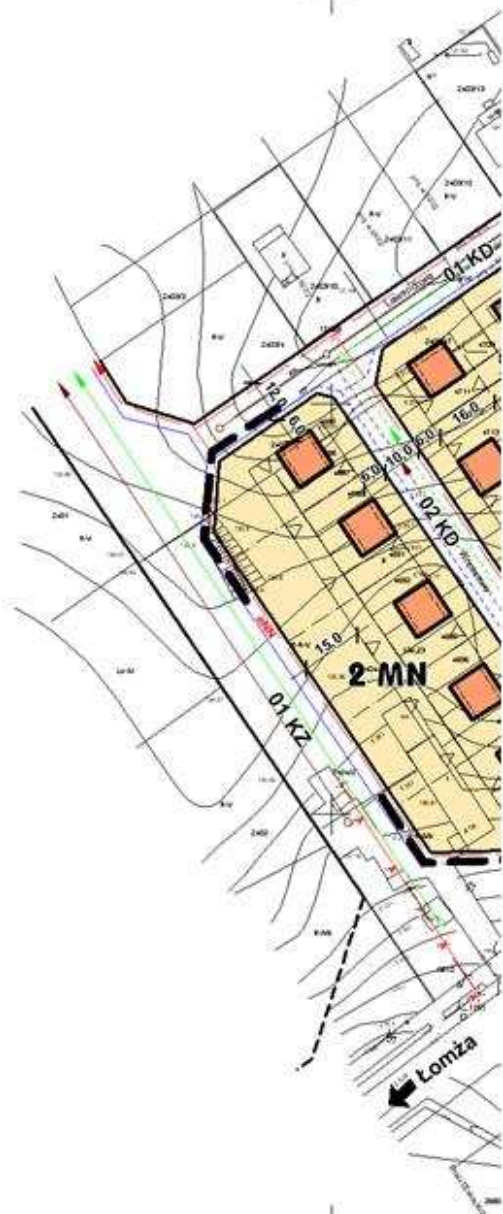
OSNOVA ORIENTACYJNA MAPY 1:2000



WYKRYŚLE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA GRAJEWO

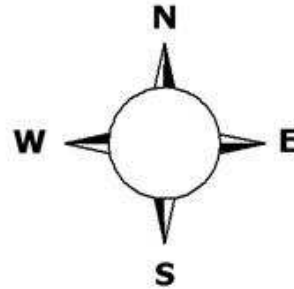


TEREN OBJĘTY OPRACOWANIEM



# **RYSunEK PLANU**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIII/196/05  
Rady Miasta Grajewo z dnia 28 października 2005 roku  
Opublikowane w Dzienniku Urzędowym Województwa  
Podlaskiego Nr ..... poz. .... z dnia .....



## **LEGENDA**

### **PRZEZNACZENIE TERENÓW**

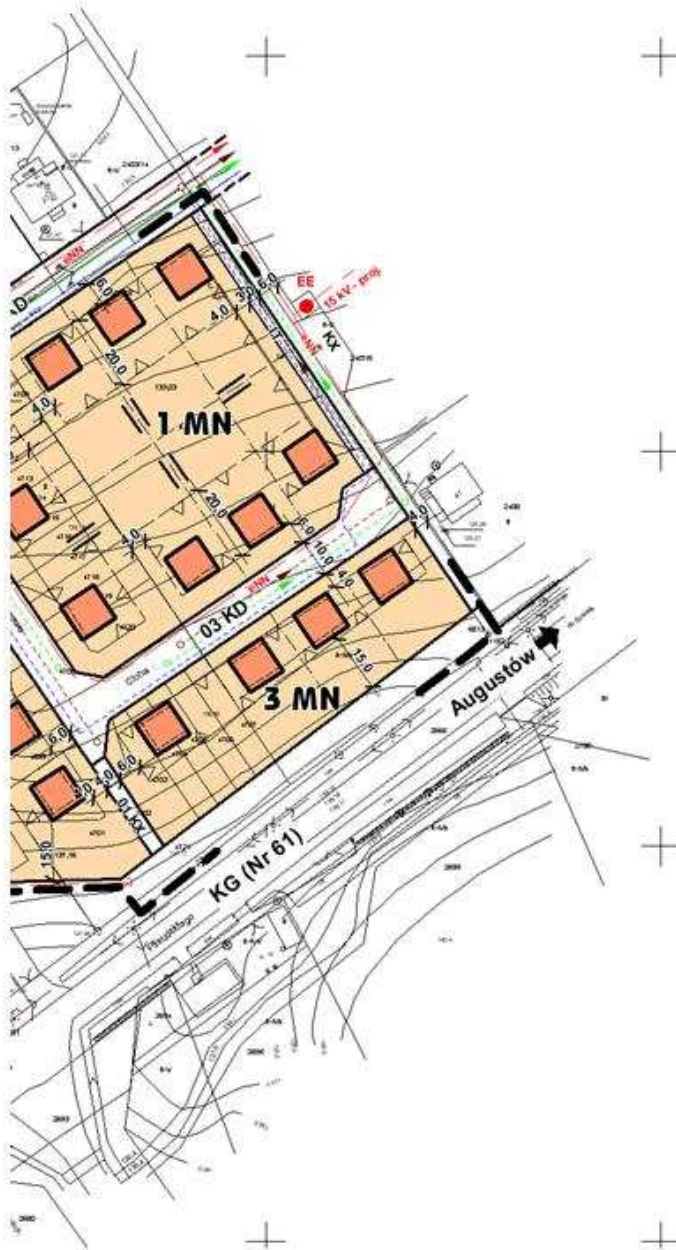
- MN** TERENY ZADUSZNYCH WIEDEKAROWYCH / JEDNORODKOWE
- KD, KZ, KD** TERENY DROG PUBLICZNYCH
- IT** TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- KK** TEREN CIEGU PIENZO

### **USTALENIA REGULACYJNE**

- GRANICA OGRANICZONA**
- LINE RODZ KANALIZACJE TERENY ROZKŁADOWE**
- LINE ZADUSZNYCH WIEDEKAROWYCH**
- STRĘPA LOKALIZACJI BUDYNKÓW WIEDEKAROWYCH**
- SYTUOWANIE ELEWACJI PROJEKTOWEJ**
- PORTYLOWANIE LOKALIZACJI BUDYNKÓW WIEDEKAROWYCH**
- LOKALIZACJA ZIELENICOWYCH BUDYNKÓW GOSPODARSTWA (JAMNY)**
- PROJEKTOWANIE GRANICE DZIAŁKI**

### **INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

- SEC WODOCIECNA PROJEKTOWANA WŁ. STYKOWYCH OGRANICZONA**
- SEC WODOCIECNA - PROJEKTOWANA**
- SEC KANAL. SĄTAPNEJ PROJEKTOWANA WŁ. STYKOWYCH OGRANICZONA**
- SEC KANAL. SĄTAPNEJ - PROJEKTOWANA**
- SEC KANAL. DESZCZOWEJ - PROJEKTOWANA**
- SEC KANAL. DESZCZOWEJ PROJEKTOWANA WŁ. STYKOWYCH OGRANICZONA**
- PROJEKTOWANA LINE NAPIĘTOWA EN 10 kV**
- STYKOWA LINE NAPIĘTOWA KOMUNALNO-OŚWIETLENIA EN**
- STYKOWA LINE NAPIĘTOWA KOMUNALNO-OŚWIETLENIA EN DO DOMOTACJI**
- PROJEKTOWANA LINE NAPIĘTOWE EN KOMUNALNO-OŚWIETLENIE**
- STYKOWA LINE KABELOWA TELEKOMUNIKACYJNA**
- PROJEKTOWANA STYKOWA TRANSFORMATOROWA 10 kV**



ŁOMŻYŃSKI ZESPÓŁ PROJEKTOWO-INWESTYCYJNY W ŁOMŻY		
10-400 Łomża, ul. Półnańska 141 A, Tel. (005) 210-31-02, 210-34-39		
MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO		
MIASTO GRAJEWO - Rejon ulic: Władysławski, Leśna		
Główny projektant:	mgr inż. J. Bielecki	Skala 1 : 1000
Zespół projektowy:	mgr inż. J. Bielecki mgr inż. J. Bielecki mgr inż. J. Bielecki	
Grafika komputerowa:	mgr inż. J. Bielecki	Rysunek 1

**Załącznik Nr 2**  
do uchwały Nr XXXIII/196/05  
Rady Miasta Grajewo  
z dnia 28 października 2005 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie  
zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Piłsudskiego i  
Lawendowej w Grajewie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do  
zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Piłsudskiego i Lawendowej w Grajewie przewiduje realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy miejskiej Grajewo:

- budowę dróg gminnych i ciągu pieszego,
- budowę sieci wodociągowej,
- budowę kanalizacji sanitarnej,
- budowę kanalizacji deszczowej,



Lp	Nazwa inwestycji oznaczenie w planie długość, powierzchnia	Zakres zadania	Zakres kompetencji zadania	Inwestor	Zasady finansowania	Uwagi
1.	W zakresie komunikacji: a) budowa drogi gminnej ozn. symb. 02 KD, odcinek długości ok. 90 m, pow. ok. 0,10 ha; b) budowa drogi gminnej ozn. symb. 03 KD, odcinek długości ok. 95 m, pow. ok. 0,10 ha; c) budowa ciągu pieszego ozn. symb. 01 KX, długości ok. 27 m, pow. ok. 0,01 ha;	<ul style="list-style-type: none"> <li>realizacja budowy;</li> <li>wykup terenu pod przedłużenie drogi,</li> <li>realizacja budowy,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zadanie własne,</li> <li>zadanie własne,</li> <li>zadanie własne,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>gmina,</li> <li>gmina,</li> <li>gmina,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>środki własne gminy,</li> <li>środki własne gminy*,</li> <li>środki własne gminy*,</li> </ul>	
2.	W zakresie zaopatrzenia w wodę: - budowa sieci wodociągowej, długości ok. 280 m,	<ul style="list-style-type: none"> <li>wykup terenu pod infrastrukturę techniczną ozn. symb. IT, o pow. ok. 0,02 ha (pod przebieg sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej),</li> <li>realizacja rozbudowy,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zadanie własne,</li> <li>zadanie własne,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>gmina,</li> <li>gmina,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>środki własne gminy,</li> <li>środki własne gminy*,</li> </ul>	Realizacja zgodnie z ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.
3.	W zakresie odprowadzenia ścieków: a) budowa kanalizacji sanitarnej, długości ok. 262 m,  b) budowa kanalizacji deszczowej, długości 250 m,	<ul style="list-style-type: none"> <li>wykup terenu pod infrastrukturę techniczną ozn. symb. IT, o pow. ok. 0,02 ha (pod przebieg sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej),</li> <li>realizacja budowy,</li> <li>realizacja budowy,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zadanie własne,</li> <li>zadanie własne,</li> <li>zadanie własne,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>gmina,</li> <li>gmina,</li> <li>gmina,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>środki własne gminy,</li> <li>środki własne gminy*,</li> <li>środki własne gminy*,</li> </ul>	Realizacja zgodnie z ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

\* ewentualne wsparcie środkami pomocowymi (programy operacyjne, fundusze UE)