

UCHWAŁA NR XIV/71/07
Rady Miasta Grajewo
z dnia 28 września 2007 roku

w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego przy ul. Konstytucji 3 Maja w Grajewie

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; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007r Nr 48, poz.327), 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; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635) i art.16 ustawy z dnia 11 maja 2007r o tworzeniu i działaniu wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (Dz.U.Nr 127, poz.880), w związku z wykonaniem uchwały Nr IV/14/06 Rady Miasta Grajewo z dnia 29 grudnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Konstytucji 3 Maja w Grajewie, Rada Miasta Grajewo, po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Grajewo, zatwierdzonym Uchwałą Nr 75/XV/99 RM w Grajewie z dnia 29 grudnia 1999 r., uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Konstytucji 3 Maja w Grajewie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,57 ha, położony we wschodniej części miasta, w ograniczeniu ulic: Konstytucji 3 Maja, Targowej i Ekologicznej.

3. Granice planu określa rysunek planu, sporządzony na mapie w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – Rysunek planu w skali 1 : 1 000 zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - Miasto Grajewo rejon ulic: Konstytucji 3 Maja, Targowa, Ekologiczna”;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ściśle określone oraz symbole przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, w tym:
 - U – teren zabudowy usługowej,
 - MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 3) docelowe linie rozgraniczające ulice;
- 4) linie podziału wewnętrznego na strefy funkcjonalne określone orientacyjnie – do uściślenia w projektach budowlanych inwestycji oraz symbole stref funkcjonalnych:
 - M – zabudowy mieszkaniowej,
 - M-U – zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług,
 - KS – komunikacji wewnętrznej;
- 5) linia podziału na obszary inwestycyjne (A i B);
- 6) linie zabudowy – nieprzekraczalne;
- 7) strefy lokalizacji zjazdów;
- 8) oznaczenia projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - określają orientacyjne przebiegi sieci i lokalizacje urządzeń - do uściślenia w projektach budowlanych inwestycji;
- 9) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 4. 1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - § 8 , 17, 18;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 9;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 10;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - § 11;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy - § 17, 18;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - § 13;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - § 17, 18;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § 14;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - § 15;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - § 19;
- 11) przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej - § 16.

2. Plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym opracowaniem planu nie występują tereny ani obiekty objęte ochroną prawną 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 - na obszarze objętym opracowaniem planu:
 - nie występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze,
 - nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
 - nie występuje niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, wynikające z uwarunkowań fizjograficznych.

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

§ 6. Przedmiotem ustaleń planu są tereny przeznaczone na cele rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej.

§ 7. 1. W planie stosuje się definicje pojęć określone między innymi 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 18 lipca 2001 r. Prawo wodne;
- 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;
- 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 dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o :

- 1) terenie - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 2) przeznaczeniu lub funkcji terenu - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi – główny sposób zagospodarowania terenu;

- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inny niż podstawowy rodzaj przeznaczenia, o znaczeniu drugorzędym, będący uzupełnieniem przeznaczenia podstawowego;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które nie zmienia generalnego charakteru zagospodarowania terenu;
- 6) symbolu przeznaczenia terenu - należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, określające jego przeznaczenie podstawowe lub podstawowe i dopuszczalne;
- 7) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) strefie funkcjonalnej - należy przez to rozumieć część terenu o określonym sposobie zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany budynków lub ich najdalej wysunięte elementy z wyłączeniem elementów wystających budynku takich jak okap, gzyms, balkon, taras, schody, pochylnie;
- 10) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe;
- 11) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię budynków (po obrysie zewnętrznym), położonych w obrębie działki budowlanej lub terenu, wyrażoną w metrach lub w stosunku procentowym do powierzchni działki lub terenu;
- 12) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynku wyrażoną w liczbie kondygnacji nadziemnych lub w metrach od poziomu terenu (przed elewacją frontową) do najwyższej górnej krawędzi dachu;
- 13) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną część terenu pokrytą trwałą roślinnością naturalną lub urządzoną;
- 14) usługach - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspakajaniu potrzeb ludności, w tym: w zakresie administracji, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury, oświaty, sportu, handlu, gastronomii, drobnego rzemiosła z wyjątkiem produkcji;
- 15) produkcji - należy przez to rozumieć działalność związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych, w tym zakłady produkcyjne, warsztaty, składy, hurtownie;
- 16) działalności uciążliwej – należy przez to rozumieć działalność związaną z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, a także każdą inną działalność powodującą pogorszenie warunków funkcjonowania sąsiadującej zabudowy i stanu środowiska przyrodniczego, w tym zanieczyszczenie powietrza, wód lub gleby, emitującą nieprzyjemny zapach lub hałas;
- 17) zorganizowanej działalności inwestycyjnej - należy przez to rozumieć iż na wskazanym terenie (obszarze inwestycyjnym) może odbywać się tylko kompleksowa realizacja zamierzenia inwestycyjnego przez jednego lub zespół inwestorów.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 8. Przeznaczenie terenów:

- 1) ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia:
 - 1 U – teren zabudowy usługowej,
 - 2 MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 2) określone w pkt 1 przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy sposób ich użytkowania. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających dla przeznaczenia podstawowego, zgodnie z zasadami określonymi w Rozdziale III niniejszej uchwały.

§ 9. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) rozwój funkcji mieszkaniowej w formie zabudowy wielorodzinnej;
- 2) rozwój funkcji usługowej na wydzielonym terenie oraz jako towarzyszącej funkcji mieszkaniowej;
- 3) zagospodarowanie zielenią ozdobną, niezabudowanych i nieutwardzonych części terenów przyległych do dróg publicznych;
- 4) urządzenie terenów zieleni wyposażonej w elementy małej architektury, towarzyszącej funkcji mieszkaniowej oraz usługom;
- 5) utrzymanie istniejącej zabudowy we właściwym stanie technicznym i estetycznym, poprzez prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych;
- 6) realizacja nowej zabudowy zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu i w dostosowaniu do gabarytów i formy architektonicznej obiektów w jej otoczeniu;
- 7) sytuowanie budynków z zachowaniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy; ustalone linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) zakaz realizacji obiektów tymczasowych niezwiązanych z planowanym zagospodarowaniem terenu.

§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ochrona wód podziemnych poprzez zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 4) obowiązek odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;

- 5) obowiązek odprowadzania wód opadowych z nawierzchni utwardzonych (parkingów i dojazdów) do sieci kanalizacji deszczowej po ich wstępnym oczyszczeniu z substancji ropopochodnych;
- 6) obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w miejscach do tego przeznaczonych i ich zagospodarowanie zgodnie z zasadami gospodarki odpadami w mieście;
- 7) ochrona powietrza atmosferycznego poprzez zaopatrzenie w energię ciepłą z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 8) ochrona klimatu akustycznego poprzez obowiązek przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu – odpowiadających terenom zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 9) ochrona przed szkodliwym elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym poprzez stosowanie normatywnych stref ochronnych od urządzeń elektroenergetycznych;
- 10) ochrona istniejących zadrzewień, poprzez ograniczenie wycinki drzew do niezbędnego minimum wynikającego z potrzeb inwestycyjnych lub konieczności zapewnienia warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 11) dopuszcza się zmiany ukształtowania terenu w zakresie niepowodującym zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

Na obszarze objętym opracowaniem planu nie występują tereny ani obiekty objęte prawną formą ochrony przyrody.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) za przestrzeń publiczną uważa się:

- a) przestrzeń wydzieloną z terenów usług, przeznaczoną do użytkowania publicznego,
- b) przestrzeń położoną pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic, a ustaloną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy,

2) ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) w zagospodarowaniu terenów, w dostosowaniu do pełnionych funkcji, uwzględnić realizację ciągów pieszych, oświetlenia terenu, zieleni urządzonej z elementami małej architektury, miejsc postojowych i parkingów,
- b) od strony ulic Konstytucji 3 Maja i Targowej, niezabudowane i nieutwardzone części terenu zagospodarować zielenią ozdobną, a od strony ulicy Ekologicznej izolacyjną,
- c) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i urządzeń technicznych,
- d) elewacje budynków - stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych (tynki, cegła) oraz stonowanej kolorystyki elewacji,
- e) ogrodzenia:
 - dopuszcza się realizację ogrodzeń o wyglądzie nawiązującym do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy,
 - wysokość ogrodzeń - do 1 m od poziomu terenu; cokół - do 0,5 m,

f) oświetlenie – stosowanie jednego typu latarni,

g) reklama:

- zakaz lokalizacji reklamy wielkopłakatuowej, z wyłączeniem terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 U,
- tablice reklamowe na ścianach budynków - mogą być umieszczane do wysokości stropu I kondygnacji nadziemnej.

§ 12. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy - zostały określone w Rozdziale III uchwały.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) dopuszcza się podział terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 U, w oparciu o projekt zagospodarowania terenu, sporządzony zgodnie z zasadami zagospodarowania określonymi w niniejszej uchwale i pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej poszczególnym użytkownikom terenu;
- 2) dopuszcza się podział terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 MW-U, zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu - na strefy funkcjonalne i obszary inwestycyjne);
- 3) nie ustala się zasad i warunków scalania nieruchomości.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) ustalenia z zakresu komunikacji:

- a) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają istniejące ulice miejskie: Targowa, Konstytucji 3 Maja i Ekologiczna, powiązane z układem dróg zewnętrznych poprzez istniejące włączenia do dróg krajowych: Nr 61 (ul. Kopernika) i Nr 65 (ul. Wojska Polskiego),
- b) zakłada się rozwój układu komunikacyjnego poprzez przebudowę istniejących ulic do parametrów zakładanych klas funkcjonalnych oraz realizację dróg dojazdowych wewnętrznych;
- c) linie rozgraniczające ulic:
 - KG - ulica Ekologiczna – istniejąca ulica miejska w perspektywie klasy G (główna) – na etap adaptuje się istniejącą linię rozgraniczającą ulicy; ustala się rezerwę terenu pod poszerzenie linii rozgraniczających – docelowa linia rozgraniczająca w odległości 25 m od adaptowanej linii rozgraniczającej po stronie wschodniej,
 - KL – ulica Konstytucji 3 Maja – istniejąca ulica miejska klasy L (lokalna) – adaptuje się istniejącą linię rozgraniczającą ulicy,
 - KD – ulica Targowa – istniejąca ulica miejska klasy D (dojazdowa) – adaptuje się istniejącą linię rozgraniczającą ulicy;
- d) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na własnym terenie z uwzględnieniem następujących wskaźników:
 - usługi handlu – min. 3 mp/ 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - usługi gastronomii – min. 3 mp/ 10 miejsc konsumpcyjnych,

- usługi administracji, łączności, obsługi bankowej – min. 3 mp/ 100 m² powierzchni użytkowej,
 - inna zabudowa usługowa – w zależności od programu użytkowego, lecz nie mniej niż 3 mp/100m² powierzchni użytkowej usług,
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - min. 1 mp /1 mieszkanie;
- 2) zakłada się uzbrojenie terenu objętego planem w sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej:
- a) sieć wodociągowa z urządzeniami przeciwpożarowymi,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) sieć kanalizacji deszczowej,
 - d) sieć elektroenergetyczna – linie 15 kV ze stacjami transformatorowymi 15/0,4 kV oraz linie NN komunalno – oświetleniowe,
 - e) sieć ciepła,
 - f) sieć telefoniczna,
 - g) inne uzbrojenie, jeśli zajdzie taka konieczność – realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy, bez dokonywania zmiany planu;
- 3) zasady budowy, przebudowy lub modernizacji sieci infrastruktury technicznej:
- a) adaptuje się przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę,
 - b) przebudowa sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu - na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
 - c) dopuszcza się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, zgodnie ze szczegółowymi rozwiązaniami branżowymi, przyjętymi w projekcie budowlanym inwestycji,
 - d) realizacja przyłączy infrastruktury technicznej – zgodnie w ustaleniami projektów zagospodarowania terenów i warunkami określonymi przez gestorów poszczególnych sieci,
 - e) zakłada się przebudowę sieci elektroenergetycznej wynikającą ze zmiany lokalizacji stacji transformatorowej,
 - f) trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej określono na rysunku planu orientacyjnie; dopuszcza się zmianę ich przebiegu w ramach opracowania projektów budowlanych inwestycji;
- 4) zaopatrzenie w wodę:
- zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez przyłącza do istniejącej sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzenie ścieków:
- odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez przyłącza do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) odprowadzenie wód opadowych:
- odprowadzenie wód opadowych poprzez przyłącza do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;

7) zaopatrzenie w energię cieplną:

- zaopatrzenie w energię cieplną z miejskiej sieci ciepłowniczej;

8) zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych SN i NN na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny:

- z projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV, oznaczonej na rysunku planu symbolem E (zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 2 MW-U) – lokalizacja stacji oraz przebieg zasilających ją linii 15 kV określone orientacyjnie - do uściślenia w projekcie budowlanym inwestycji,
- dopuszcza się zmianę lokalizacji projektowanej stacji transformatorowej – realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy, bez dokonywania zmiany planu,
- zakłada się demontaż istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV Nr 1608 (przy ul. Ekologicznej) oraz odcinka linii zasilającej 15 kV;

9) telekomunikacja:

- rozbudowa lub modernizacja sieci telefonicznej w dostosowaniu do potrzeb nowych abonentów lub świadczenia nowych usług telekomunikacyjnych;

10) zaopatrzenie w gaz ziemny (w perspektywie) - zgodnie z programem lub koncepcją gazyfikacji miasta.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) nie ustala się sposobów ani terminów tymczasowego zagospodarowania terenów;
- 2) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie – ustala się użytkowanie dotychczasowe.

§ 16. Ustalenia z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej przewidzieć ukrycia typu II, wykonywane w budynkach przez użytkowników we własnym zakresie w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP;
- 2) dla obiektów zaprojektowanych na więcej niż 15 osób należy opracować "aneks OC" na przystosowanie budynku na ukrycie i uzgodnić projekt 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) uwzględnić system alarmowania i powiadamiania ludności w przypadku zagrożenia poprzez zamontowanie syren alarmowych; promień słyszalności syren do 300 m;
- 5) oświetlenie zewnętrzne (budynki, ulice) przystosować do zaciemniania i wygaszania;
- 6) sieć wodociągową należy wyposażyć w hydranty;
- 7) przy projektowaniu obiektów i zmiany zagospodarowania terenów, należy uwzględnić zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych oraz zapewnić drogi przeciwpożarowe umożliwiające dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI PRZEZNACZENIA

§ 17. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi z zakresu handlu,
- przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu gastronomii, obsługi bankowej i inne z zakresu obsługi ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej,
- przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) realizacja zabudowy oraz zmiana sposobu użytkowania obiektów, w ramach ustalonego przeznaczenia terenu;
- b) realizacja zabudowy w formie obiektu wolnostojącego lub dobudowanego do istniejącego budynku na terenie sąsiednim (2.1 M); budynek sytuować z zachowaniem równoległości elewacji frontowej do określonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- c) realizacja ogrodzeń i sposób wydzielania własności:
 - adaptuje się istniejące ogrodzenia oraz dopuszcza się ich przebudowę z ograniczeniem wysokości do istniejącej,
 - dopuszcza się realizację nowych ogrodzeń, z zastrzeżeniem § 11 pkt 2 lit e,
 - zapewnienie bezpieczeństwa od strony ulicy poprzez drobne formy architektoniczne (murki do wysokości 0,50 m, żywopłoty, gazony),

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - w odległości 17 m od linii rozgraniczającej ul. Targowej,
- b) powierzchnia zabudowy – do 50 % powierzchni terenu,
- c) powierzchnia sprzedaży obiektu handlowego – do 500 m²,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 20 % powierzchni terenu,
- e) wysokość zabudowy – jedna kondygnacja; dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
- f) geometria dachu – dach płaski lub dwuspadowy o nachyleniu połaci w granicach 20 ÷ 30°;

4) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna – z ul. Targowej na warunkach uzgodnionych z zarządcą ulicy,
- b) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla użytkowników usług, zlokalizowanych na terenie inwestycji;

5) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale II uchwały.

§ 18. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 MW-U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług,
- przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu handlu, gastronomii, obsługi bankowej i inne z zakresu obsługi ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej,
- przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stacja transformatorowa;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się podział terenu na strefy funkcjonalne:

- 2. 1 M – zabudowy mieszkaniowej,
- 2. 2 M-U - zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług,
- 2.3 KS – komunikacji wewnętrznej,

b) adaptuje się istniejącą zabudowę wielorodzinną w strefie 2.1 M oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę,

c) realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej - w formie wielorodzinnej w strefie 2.2 M-U,

d) dopuszcza się realizację usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych w strefie 2.2 M-U – z dostępnością od strony ulic Konstytucji 3 Maja i Ekologicznej,

e) dopuszcza się realizację budynków usługowych dobudowanych do mieszkalnych,

f) ustala się zakaz realizacji zabudowy gospodarczej i wolnostojących garaży,

g) urządzenie zieleni o funkcji izolacyjnej od strony ul. Ekologicznej oraz zieleni o charakterze reprezentacyjnym od strony ulic Konstytucji 3 Maja i Targowej,

h) urządzenie placu rekreacyjno-wypoczynkowego, związanego z funkcją mieszkaniową,

i) realizacja ogrodzeń i sposób wydzielania własności:

- dopuszcza się realizację ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,4 m i wyglądzie nawiązującym do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy, z zastrzeżeniem § 11 pkt 2 lit e,
- dopuszcza się drobne formy architektoniczne - murki o wysokości do 0,50 m, żywopłoty, gazony,

j) dopuszcza się podział strefy funkcjonalnej 2.2 M-U na dwa obszary inwestycyjne (oznaczone na rysunku planu literami A i B) – zgodnie z rysunkiem planu; zabudowa i zagospodarowanie poszczególnych obszarów w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej, z zastrzeżeniem lit k),

k) w sytuacji podziału strefy funkcjonalnej 2.2 M-U na obszary inwestycyjne (A i B) i realizacji zabudowy przez dwóch różnych inwestorów ustala się warunki realizacji:

- realizacja zabudowy na obszarze oznaczonym literą A z zachowaniem odległości min. 6 m od granicy z obszarem oznaczonym literą B lub bezpośrednio przy granicy pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej z ul. Konstytucji 3 Maja z określonej na rysunku planu strefy lokalizacji zjazdów,
- realizacja zabudowy na obszarze oznaczonym literą B z zachowaniem odległości min. 4 m od granicy z obszarem oznaczonym literą A lub jako dobudowanej do zabudowy na terenie sąsiednim,
- realizacja zabudowy i zagospodarowania z uwzględnieniem lokalizacji stacji transformatorowej, w tym zapewnienie dojazdu do stacji;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- od ulicy Ekologicznej, oznaczonej symbolem KG - w odległości 20 m od linii rozgraniczającej;
- od ulicy Konstytucji 3 Maja, oznaczonej symbolem KL – w odległości 15 m (na terenie 2.2 M-U) i 27 m (na terenie 2.1 M) zgodnie z rysunkiem planu,
- od ul. Targowej, oznaczonej KD – w odległości 17 m od linii rozgraniczającej,
- na terenie 2.2 M-U dopuszcza się wysunięcie przed ustalone linie zabudowy, części wejściowych budynków oraz parterów usługowych, lecz na odległość nie większą niż 3 m,

b) powierzchnia zabudowy – do 50 % powierzchni terenu,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej - min. 25 % powierzchni terenu,

d) nieprzekraczalna wysokość zabudowy: pięć kondygnacji nadziemnych i jedna kondygnacja podziemna;

e) geometria dachów – dachy płaskie; dopuszcza się dachy wysokie o nachyleniu połaci do 40° nad jednokondygnacyjnymi częściami budynków;

4) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna – z istniejących ulic miejskich na warunkach uzgodnionych z zarządcami; lokalizacja zjazdów na tereny zabudowy - w strefach określonych na rysunku planu,

b) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, zlokalizowanych na terenie inwestycji,

c) obowiązek zapewnienia dojazdu do projektowanej stacji transformatorowej;

5) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale II uchwały.

ROZDZIAŁ IV

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 19. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - dla terenu objętego planem w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 20. Uchyła się uchwałę Nr 183/XXXIII/01 Rady Miasta Grajewo z dnia 29 listopada 2001 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo dotyczącej terenu położonego przy ul. Konstytucji 3 Maja (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2001 r. Nr 63, poz. 1520).

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Grajewo. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Miasta

mgr Grzegorz Curyło

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr XIV/71/07
Rady Miasta Grajewo
z dnia 28 września 2007 roku

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie 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; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635), Rada Miasta Grajewo rozstrzyga co następuje:

- **na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Konstytucji 3 Maja w Grajewie, nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.**

Przewodniczący Rady Miasta

mgr Grzegorz Curyło