

UCHWAŁA NR XXXIX/232/09

RADY MIASTA GRAJEWO

z dnia 2 grudnia 2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Stefczyka, Działkową, Konopnickiej, Konopską, rowem melioracyjnym i ul. Łąkową na osiedlu M. Konopnickiej 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 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1453 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413), w związku z wykonaniem uchwały Nr XVIII/101/08 Rady Miasta Grajewo z dnia 30 stycznia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Stefczyka, Działkową, Konopnickiej, Konopską, rowem melioracyjnym o nr geodezyjnym 2266 i ul. Łąkową na os. M. Konopnickiej w Grajewie, Rada Miasta Grajewo uchwala, co następuje:

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Grajewa, zatwierdzonego Uchwałą Nr 75/XV/99 RM w Grajewie z dnia 29 grudnia 1999 r., zmienionego uchwałą Nr XXI/119/08 Rady Miasta Grajewo z dnia 11 kwietnia 2008 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Stefczyka, Działkową, Konopnickiej, Konopską, rowem melioracyjnym i ul. Łąkową na osiedlu M. Konopnickiej w Grajewie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 7,30 ha, położony w zachodniej części miasta na osiedlu M. Konopnickiej.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 1 000 zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - Miasto Grajewo rejon ulic: Stefczyka, Działkowa, Konopnickiej, Konopska, Łąkowa”;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 3. 1. Ustalenia planu są zawarte w formie ustaleń tekstowych, stanowiących treść niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

2. Ustalenia tekstu planu są zawarte w formie ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych.

3. Ustalenia ogólne tekstu planu odnoszą się do całego obszaru objętego planem, a ustalenia szczegółowe do poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia.

§ 4. 1. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu ściśle określone;
- 3) symbole przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy - w odniesieniu do nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych;
- 5) linie podziału wewnętrznego wydzielające strefy zieleni przydomowej - określone orientacyjnie, do uściślenia w projektach budowlanych inwestycji;
- 6) zasady podziału na działki budowlane, w tym oznaczenia:
 - projektowanych linii podziału na działki budowlane,
 - istniejących granic geodezyjnych niestanowiących granic działek budowlanych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy, w tym lokalizacje budynków mieszkalnych w strefie zawartej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a strefą zieleni przydomowej
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej, w tym:
 - klasyfikacja funkcjonalna ulic;
- 9) oznaczenia projektowanych sieci infrastruktury technicznej – określają zasadę uzbrojenia technicznego terenu – trasy przebiegu sieci do ustalenia w opracowaniach branżowych i projektach budowlanych inwestycji.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 5. 1. 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 miejscowym;
- 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;
- 11) przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej i zasady ochrony przeciwpożarowej;

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.

§ 6. Celem planu jest:

- 1) wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, z uwzględnieniem powiązań z istniejącą strukturą osiedla mieszkaniowego;
- 2) określenie zasad obsługi komunikacyjnej oraz zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 3) określenie zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane.

§ 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 uzupełniającym lub dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które nie zmienia generalnego charakteru zagospodarowania terenu, a je uzupełnia i wzbogaca;
- 5) symbolu przeznaczenia terenu - należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, określające jego przeznaczenie podstawowe;
- 6) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany budynków lub ich najdalej wysunięte elementy; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość do 1,5 m takich elementów budynku jak schody zewnętrzne, tarasy, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, wiatrołapy, balkony, wykusze, a do 0,5 m – takich jak okapy i gzymsy;
- 8) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną część terenu pokrytą trwałą roślinnością naturalną lub urządzoną;
- 12) usługach dla ludności - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, pocztowe i telekomunikacyjne, z zakresu administracji, obsługi prawnej, finansowej i marketingowej, usługi medyczne (z wyłączeniem lecznictwa zamkniętego), usługi związane z rekreacją, kulturą i sportem, usługi fotograficzne, krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego lub inne analogiczne, z wyłączeniem produkcji;
- 13) produkcji - należy przez to rozumieć działalność związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych, w tym zakłady produkcyjne, warsztaty, składy, hurtownie;
- 14) 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 działalnością powodującą stałe lub okresowe uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy, obniżającą standardy zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu, emisje związków zapachowych i szkodliwych.

Rozdział 2

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 8. Przeznaczenie terenów:

- 1) przedmiotem ustaleń planu są tereny przeznaczone na cele rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz tereny komunikacji;
- 2) ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej, o funkcjach oznaczonych symbolem:
 - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny komunikacji, o funkcjach oznaczonych symbolami:
 - KL – tereny dróg publicznych – drogi lokalne,
 - KD – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe,
 - KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 3) określone w pkt 2 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 jednorodzinnej;
- 2) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, skali i formy zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- 3) utrzymanie istniejącej zabudowy we właściwym stanie technicznym i estetycznym, poprzez prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych;
- 4) sytuowanie budynków z zachowaniem ustalonych w planie linii zabudowy; linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) rozbudowa istniejących obiektów oraz realizacja nowej zabudowy zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu i w dostosowaniu do gabarytów i formy architektonicznej obiektów w jej otoczeniu;
- 6) sytuowanie ogrodzeń działek od strony ulic w linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem wycofania w głąb działki w miejscach wjazdów bramowych;
- 7) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z prefabrykatów betonowych;
- 8) zagospodarowanie zielenią ozdobną, niezabudowanych i nieutwardzonych części działek budowlanych przyległych do dróg publicznych;
- 9) 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 inwestycji drogowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz realizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz innych kolidujących z funkcją mieszkaniową;
- 4) ochrona powierzchni ziemi poprzez ograniczanie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu do niezbędnego minimum wynikającego z prac budowlanych związanych z posadowieniem budynków i obiektów oraz budową dróg i infrastruktury technicznej; zmiany ukształtowania terenu nie mogą powodować zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 5) ochrona istniejących urządzeń melioracji wodnych (rów stanowiący odpływ z drenowania ze wsi Uścianki – położony w sąsiedztwie obszaru opracowania planu), w tym obowiązek utrzymania drożności rowu melioracyjnego oraz zapewnienia dostępu do rowu, niezbędnego dla jego eksploatacji, między innymi poprzez zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od rowu;
- 6) ochrona wód powierzchniowych i podziemnych poprzez zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i cieków wodnych;
- 7) obowiązek odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu i odbioru przez oczyszczalnię ścieków;
- 8) obowiązek odprowadzania wód opadowych z utwardzonych nawierzchni terenów komunikacji do sieci kanalizacji deszczowej;
- 9) wody opadowe z dachów obiektów o małym stopniu zanieczyszczenia (tereny zabudowy mieszkaniowej) mogą być odprowadzane powierzchniowo do gruntu na własny, nieutwardzony teren, w sposób uniemożliwiający spływ tych wód na grunty sąsiednie;
- 10) obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w miejscach do tego przeznaczonych i ich zagospodarowanie zgodnie z zasadami gospodarki odpadami w mieście;
- 11) ochrona powietrza atmosferycznego poprzez stosowanie proekologicznych nośników energii cieplnej;
- 12) ochrona klimatu akustycznego poprzez obowiązek przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu (dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 13) ochrona przed uciążliwościami ruchu drogowego, poprzez stosowanie w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, lokalizowanych w sąsiedztwie drogi, rozwiązań funkcjonalnych, architektonicznych i konstrukcyjnych zapewniających ochronę przed hałasem i drganiami;
- 14) ochrona istniejących zadrzewień, poprzez ograniczenie wycinki drzew do niezbędnego minimum wynikającego z potrzeb inwestycyjnych lub konieczności zapewnienia warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 15) ochrona przed szkodliwym elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym poprzez stosowanie normatywnych stref ochronnych od urządzeń elektroenergetycznych.

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

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) przestrzenie publiczne stanowią:

- a) tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych (oznaczone na rysunku planu symbolami KL i KD),
- b) przestrzenie wydzielone z działek budowlanych, przeznaczone do użytkowania publicznego (przy realizacji usług w budynkach mieszkalnych);

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) na terenach zabudowy, od strony dróg publicznych, niezabudowane i nieutwardzone części działek zagospodarować zielenią ozdobną,
- c) elewacje budynków - stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych (jasne tynki, cegła) oraz stonowanej kolorystyki elewacji – w pastelowych odcieniach koloru brązowego, żółtego, szarego,

d) ogrodzenia od strony ulic:

- ażurowe (w co najmniej 60 %) z zachowaniem jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy,
- wysokość do 1,60 m od poziomu terenu, na cokole o wysokości do 0,5 m,

e) oświetlenie: stosowanie ujednoliczonego układu oświetlenia ulicznego i jednego typu latarni,

f) reklama i szyldy:

- zakaz lokalizacji reklam wolnostojących,
- zakaz umieszczania nośników reklamowych na dachach budynków,
- kształt, wielkość i miejsce umieszczenia szyldu lub reklamy na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku.

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

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

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, podział na działki budowlane według zasad określonych na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się dokonywanie innych niż określone na rysunku planu podziałów, zgodnie z projektem zagospodarowania terenu (wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem przeznaczenia) spełniającym ustalone w planie warunki zagospodarowania oraz następujące wymogi (odnoszące się do wydzielanych działek):
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 2 MN: powierzchnia działki - minimum 800 m², szerokość frontu - minimum 20 m,

- b) na terenie oznaczonym symbolem 3 MN: powierzchnia działki - minimum 600 m², szerokość frontu - min. 18 m,
 - c) zapewnienie bezpośredniego dostępu do wyznaczonych w planie terenów komunikacji;
- 3) na terenach zabudowanych dopuszcza się podziały wtórne w celu powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub wydzielenia niezależnej, pod warunkiem spełnienia następujących wymogów:
- a) dla nowej działki w zabudowie wolnostojącej: powierzchnia - minimum 500 m², szerokość frontu - minimum 18 m,
 - b) dla nowej działki w zabudowie zbliźniaczonej: powierzchnia - minimum 400 m², szerokość frontu - minimum 14 m,
 - c) zapewnienie bezpośredniego dostępu do wyznaczonych w planie terenów komunikacji;
- 4) podziały terenów na działki budowlane powinny uwzględniać ustalenia planu w sposób umożliwiający zagospodarowanie działek zgodnie z przeznaczeniem oraz z zasadami i warunkami zagospodarowania określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, a także zgodnie z przepisami prawa budowlanego, w tym warunkami technicznymi;
- 5) na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wskazanych do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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

- 1) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy zapewniają istniejące ulice miejskie – lokalna i dojazdowa, projektowana ulica dojazdowa i droga wewnętrzna,
 - b) powiązania z układem dróg zewnętrznych zapewniają istniejące włączenia ulic: M. Konopnickiej, Konopskiej, Stefczyka i Działkowej do ulic układu komunikacyjnego miasta,
 - c) układ komunikacyjny, służący bezpośredniej obsłudze terenów zabudowy tworzą:
 - istniejąca ulica miejska – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem (ul. M. Konopnickiej),
 - istniejące ulice miejskie – dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 02 KD (ul. Działkowa), 03 KD (ul. Łąkowa), 04 KD (ul. Konopska) i 06 KD (ul. Stefczyka),
 - projektowana publiczna ulica - dojazdowa, oznaczona symbolem 05 KD łącząca ulicę Łąkową z Konopską,
 - projektowana droga wewnętrzna, oznaczona symbolem KDW – sięgacz dojazdowy, włączony do ul. M. Konopnickiej;
- 2) ustala się linie rozgraniczające oraz parametry funkcjonalne dróg publicznych:
- a) istniejąca ulica lokalna, oznaczona symbolem 01 KL - ul. M. Konopnickiej:
 - klasa ulicy: lokalna,
 - linie rozgraniczające: na odcinku od 02 KD do 03 KD i włączenia KDW – adaptuje się istniejącą linię

rozgraniczającą; na odcinku od włączenia KDW do 04 KD zakłada się poszerzenie pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu,

- narożne ścięcia linii rozgraniczających na skrzyżowaniach zgodnie z rysunkiem planu,
- linie zabudowy: $3 \div 10$ m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
- bezpośrednia obsługa działek przyległych na warunkach uzgodnionych z zarządcą;

b) istniejące i projektowane ulice dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami: 02 KD - ul. Działkowa, 03 KD – ul. Łąkowa, 04 KD - ul. Konopska, 05 KD (projektowana) i 06 KD - ul. Stefczyka:

- klasa ulicy: dojazdowa,
- szerokość pasa drogowego: ulica 03 KD – 10 m w liniach rozgraniczających, 05 KD – 10 m z rozszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 03 KD (zgodnie z rysunkiem planu), ulice 02 KD, 04 KD i 06 KD - adaptuje się istniejące linie rozgraniczające,
- narożne ścięcia linii rozgraniczających na skrzyżowaniach ulic – zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni: 6,0 m (min. 5,5 m),
- szerokość chodników: min. 2,0 m - przykrawężnikowe lub min. 1,5 m - wydzielone zielenią,
- linie zabudowy: $5 \div 10$ m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
- bezpośrednia obsługa działek przyległych, na warunkach uzgodnionych z zarządcą;

3) ustala się linie rozgraniczające oraz parametry projektowanej drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW:

- sięgacz dojazdowy - niepubliczna droga obsługująca projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- szerokość w liniach rozgraniczających: min. 8,0 m z poszerzeniami do zawracania pojazdów (plac o minimalnych wymiarach 12,5 x 12,5 m),
- narożne ścięcia linii rozgraniczających na łuku drogi (min. 10 x 10 m),
- linie zabudowy: $5 \div 7$ m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
- włączenie do ulicy nadrzędnej, oznaczonej symbolem 01 KL – w postaci zjazdu publicznego bezwzględnie podporządkowanego;

4) na terenach, w obrębie linii rozgraniczających dróg ustala się:

- a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
- b) realizację sieci infrastruktury technicznej, na warunkach uzgodnionych z zarządcami oraz urządzeń związanych z zabezpieczeniem ruchu drogowego;

5) ustala się następujące zasady dotyczące parkowania pojazdów:

- a) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenach dróg publicznych w formie pasów i zatok postojowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz uzgodnionych z zarządcą drogi,

b) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na terenie inwestycji z uwzględnieniem następujących minimalnych wskaźników:

- budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 mp/ 1 budynek,
- zabudowa usługowa – 3 mp/ 100 m² powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 2 mp na 1 punkt usługowy.

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

1) zakłada się uzbrojenie terenu objętego planem w sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej:

- a) sieć wodociągowa,
- b) sieć kanalizacji sanitarnej,
- c) sieć kanalizacji deszczowej,
- d) sieć elektroenergetyczna – linie NN komunalno – oświetleniowe,
- e) sieć telefoniczna,
- f) inne uzbrojenie, jeśli zajdzie taka konieczność, w tym sieć gazowa i sieć ciepła – realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy, bez dokonywania zmiany planu,
- g) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących masztów antenowych, w tym stacji telefonii komórkowej;

2) 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 zarządcami sieci,
- c) nowe sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających ulic; dopuszcza się lokalizację sieci poza terenami komunikacji, zgodnie ze szczegółowymi rozwiązaniami branżowymi, przyjętymi w projekcie budowlanym inwestycji,
- d) realizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic na warunkach uzgodnionych z zarządcami,
- e) realizacja przyłączy infrastruktury technicznej – zgodnie w ustaleniami projektów zagospodarowania terenów i warunkami określonymi przez gestorów sieci,
- f) określone na rysunku planu trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej mają charakter orientacyjny – do ustalenia w opracowaniach branżowych i projektach budowlanych inwestycji;

3) zaopatrzenie w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez przyłącza do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
- b) zakłada się rozbudowę sieci wodociągowej o przebiegu w pasach drogowych ulic oznaczonych na rysunku

planu symbolami: 02 KD, 04 KD, 05 KD, 06 KD i KDW, do spięcia z istniejącą siecią w ul. M.Konopnickiej,

c) nowe odcinki sieci wodociągowej należy realizować o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe oraz wyposażyć w hydranty zewnętrzne;

4) odprowadzenie ścieków sanitarnych:

a) odprowadzenie ścieków - poprzez indywidualne przyłącza do istniejącej i projektowanej (w systemie grawitacyjnym) sieci kanalizacji sanitarnej,

b) zakłada się rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 02 KD, 03 KD, 04 KD, 05 KD i 06KD z odprowadzeniem w kierunku północnym oraz w ulicy oznaczonej symbolem KDW z odprowadzeniem do istniejącej sieci w ul. M.Konopnickiej,

c) zaleca się sytuowanie projektowanych kanałów grawitacyjnych w pasie jezdni istniejących i projektowanych ulic,

d) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

5) odprowadzenie wód opadowych:

a) zakłada się odprowadzenie wód opadowych poprzez wpusty i odwodnienia liniowe do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej w ulicach oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 04 KD (ul. Konopska) z jednym odprowadzeniem w kierunku północnym,

- 05 KD z odprowadzeniem do istniejącej sieci w ul. Łąkowej,

- 02 KD (ul. Działkowa) i 06 KD (ul. Stefczyka) z odprowadzeniem w kierunku północnym (do rowu),

- KDW z odprowadzeniem do istniejącej sieci w ul. M.Konopnickiej,

b) zaleca się usytuowanie projektowanej sieci kanalizacji deszczowej w pasie jezdni istniejących i projektowanych ulic;

6) zaopatrzenie w energię ciepłą:

a) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła przy wykorzystaniu paliwa proekologicznego,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z miejskiej sieci ciepłowniczej, w oparciu o projekty budowlane sporządzone zgodnie z przepisami szczególnymi;

7) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach określonych przez zarządcę sieci:

- z istniejących (w sąsiedztwie opracowania) stacji transformatorowych 15/0,4 kV,

b) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych oraz zasilających je linii średniego napięcia w przypadku zmiany zapotrzebowania na energię elektryczną – realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy, bez dokonywania zmiany planu;

8) telekomunikacja:

- a) obsługa telekomunikacyjna poprzez rozbudowę, przebudowę i budowę sieci telefonicznej w dostosowaniu do potrzeb nowych abonentów lub świadczenia nowych usług telekomunikacyjnych,
- b) realizacja sieci telefonicznych, głównie jako sieci podziemnych usytuowanych w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic, w oparciu o projekty budowlane sporządzone zgodnie z przepisami szczególnymi;

9) zaopatrzenie w gaz ziemny (w perspektywie):

- a) zaopatrzenie w gaz ziemny zgodnie z programem lub koncepcją gazyfikacji miasta,
- b) realizacja sieci gazowej w oparciu o projekty budowlane sporządzone zgodnie z przepisami szczególnymi;

10) gospodarka odpadami:

- a) odpady należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przepisami lokalnymi,
- b) na działkach budowlanych przewidzieć miejsca do czasowego składowania odpadów komunalnych.

§ 16. 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.

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

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej 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) istniejące studnie zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych;
- 4) oświetlenie zewnętrzne (budynki, ulice) przystosować do zaciemniania i wygaszania;
- 5) przy projektowaniu obiektów i zmiany zagospodarowania terenów, uwzględnić wymagania ochrony przeciwpożarowej wynikające z obowiązujących przepisów w zakresie:
 - projektowania zabudowy zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - zapewnienia właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków,
 - zapewnienia zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe,
 - zaprojektowania dróg pożarowych, umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej.

Rozdział 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI PRZEZNACZENIA

§ 18. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MN, 2 MN i 3 MN ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

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

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę,
- b) realizacja nowej zabudowy oraz przebudowa i rozbudowa istniejącej zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu,
- c) dopuszcza się realizację usług w budynkach mieszkalnych z ograniczeniem powierzchni do 30% powierzchni użytkowej budynku,
- d) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów w ramach ustalonego przeznaczenia terenu,
- e) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczo-garażowego, z zastrzeżeniem lit.a/,
- f) realizacja zabudowy mieszkalnej od strony ulic z zachowaniem określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, a zabudowy gospodarczo-garażowej – w określonej na rysunku planu strefie zieleni przydomowej,
- g) sytuowanie budynków mieszkalnych z zachowaniem odległości od sąsiedniej działki budowlanej min. 4 m, a gospodarczych (gospodarczo-garażowych) min. 3 m,
- h) sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej jedynie w przypadku gdy na działce sąsiedniej istnieje lub będzie zlokalizowany (zgodnie z ustaleniami planu) budynek bezpośrednio przy tej granicy,
- i) rozbudowa istniejących budynków oraz realizacja nowej zabudowy w dostosowaniu do gabarytów i formy architektonicznej obiektów w jej otoczeniu,
- j) rozbudowa lub dobudowa budynku nowego do istniejącego - z warunkiem dostosowania formy architektonicznej (wysokość, geometria dachu, układ kalenicy) jak i wystroju zewnętrznego (rodzaj materiałów wykończeniowych, kolorystyka) nowego budynku do budynku istniejącego, w sposób zapewniający jednorodność formy architektonicznej zespołu zabudowy;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy (dotyczy nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych):
 - od ulicy 01 KL (ul. M. Konopnickiej) – w odległości od 3 m do 10 m od linii rozgraniczającej - zgodnie

z rysunkiem planu,

- od ulicy 02 KD (ul. Działkowa) – w odległości 8 m od linii rozgraniczającej,
- od ulicy 03 KD (ul. Łąkowa) – w odległości 10 m od linii rozgraniczającej,
- od ulicy 04 KD (ul. Konopska) – w odległości od 4 m do 6 m od linii rozgraniczającej - zgodnie z rysunkiem planu,
- od ulicy 05 KD – w odległości od 5 m do 8 m od linii rozgraniczającej - zgodnie z rysunkiem planu,
- od ulicy 06 KD (ul. Stefczyka) – w odległości 5 m od linii rozgraniczającej,
- od drogi wewnętrznej KDW – w odległości 5 m i 7 m - zgodnie z rysunkiem planu,
- od rowu melioracyjnego, oznaczonego symbolem WS – w odległości 4 m,

b) powierzchnia zabudowy – nie powinna przekroczyć 30 % powierzchni działki budowlanej o powierzchni powyżej 600 m² i 40 % powierzchni działki do 600 m²,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej - min. 40 % powierzchni działki budowlanej, w tym realizacja zieleni ozdobnej od strony ulic,

d) zasady kształtowania nowej zabudowy mieszkalnej:

- budynki mieszkalne realizowane: w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej (zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu),
- na terenie 3 MN, na działkach o szerokości poniżej 20 m dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w formie zabudowy bliźniaczej – realizowanych jednocześnie na dwóch sąsiadujących działkach,
- powierzchnia zabudowy: budynków wolnostojących do 200 m², w zabudowie bliźniaczej do 150 m²,
- wysokość: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie budynków; wysokość w kalenicy dachu do 10 m,
- poziom posadzki parteru: do wysokości 1,0 m ponad poziom terenu,
- szerokość elewacji frontowej: budynków wolnostojących w granicach 10 ÷ 16 m, w zabudowie bliźniaczej do 12 m,
- dachy: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 35 ÷ 45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w odcieniach czerwieni lub brązu; układ głównej kalenicy budynków lokalizowanych przy ulicach 02 KD, 03 KD i 05 KD - równoległy do elewacji frontowej, lokalizowanych przy ulicach 01 KL i 04 KD – dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,

e) zasady kształtowania nowej zabudowy gospodarczo-garażowej, lokalizowanej w strefach zieleni przydomowej:

- realizacja w formie wolnostojącej lub zwartej – realizowanej jednocześnie na dwóch sąsiadujących działkach,

- powierzchnia zabudowy do 60 m²,
- wysokość – jedna kondygnacja o wysokości w kalenicy dachu do 6 m,
- dachy o nachyleniu połaci do 35°,
- formy architektoniczne i wystrój zewnętrzny, w tym kolorystyka zharmonizowane z budynkami mieszkalnymi,

f) zasady kształtowania zabudowy istniejącej:

- dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków przy zachowaniu zasady, że forma i gabaryty zabudowy po rozbudowie będą dostosowane lub zbliżone do określonych dla nowej zabudowy;

4) zasady obsługi komunikacyjnej:

- obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic oznaczonych symbolami KL i KD oraz drogi wewnętrznej KDW,
- realizacja zjazdów na warunkach uzgodnionych z właściwymi zarządcami; postulowane lokalizacje zjazdów określono na rysunku planu,
- przy realizacji usług, ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, zlokalizowanych na terenie inwestycji;

5) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II uchwały.

Rozdział 4

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 19. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami KL i KD – w wysokości 1 % (słownie: jeden procent);
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych symbolem MN oraz dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem KDW - w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Grajewo.

§ 21. 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 1
do Uchwały Nr XXXIX/232/09
Rady Miasta Grajewo
z dnia 2 grudnia 2009 r.
Zalacznik1.jpg

MPZP Grajewo

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXIX/232/09
Rady Miasta Grajewo
z dnia 2 grudnia 2009 r.
Zalacznik2.doc

zał nr 2

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXIX/232/09
Rady Miasta Grajewo
z dnia 2 grudnia 2009 r.
Zalacznik3.doc

zał nr 3