



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 26 września 2013 r.

Poz. 3492

### UCHWAŁA NR 164/XXVII/13 RADY GMINY GRAJEWO

z dnia 20 września 2013 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Koszarówka, gmina Grajewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 i poz. 645), art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266; z 2005 r. Nr 175, poz. 1462, z 2006 r. Nr 12, poz. 63; z 2007 r. Nr 75, poz. 493; Nr 80, poz. 541; Nr 191, poz. 1374; z 2008 r. Nr 237, poz. 1657; z 2009 r. Nr 1, poz. 3, Nr 115, poz. 967, Nr 157, poz. 1241, z 2011 r. Nr 163, poz. 981, z 2013 r., poz. 503) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21 i 405) w związku z wykonaniem uchwały Nr 73/XIV/12 Rady Gminy Grajewo z dnia 29 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Koszarówka, gmina Grajewo, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grajewo, zatwierdzonego Uchwałą Nr 179/XXXV/09 Rady Gminy Grajewo z dnia 28 października 2009 r., zmienionego uchwałą Nr 105/XIX/12 Rady Gminy Grajewo z dnia 30 października 2012 r. uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1 PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Koszarówka, gmina Grajewo, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 11,84 ha położony w obrębie wsi Koszarówka.

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 części wsi Koszarówka gmina Grajewo”;
- 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 obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - w odniesieniu do nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych. Ustalone w planie linie zabudowy nie dotyczą:
  - a) takich elementów budynku jak balkon, loggia, taras, wykusz, wiatrołap, zadaszenie nad wejściem, markiza – wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 1,5 m oraz takich jak okap, gzyms, pilaster – wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 0,5 m,
  - b) elementów wejść do budynku takich jak schody zewnętrzne, podest, pochylnia,
  - c) stacji transformatorowych i innych budowli z zakresu infrastruktury technicznej,
  - d) wiat przystankowych, obiektów małej architektury i urządzeń reklamowych,
  - e) przebudowy, nadbudowy oraz dociepleń budynków istniejących;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej, w tym klasyfikacja funkcjonalna oraz parametry dróg;
- 6) strefy techniczne linii elektroenergetycznych 15 kV – obowiązują do czasu przebudowy (skablowania) i demontażu linii;
- 7) oznaczenia projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – określają zasadę uzbrojenia technicznego terenu – trasy przebiegu sieci i lokalizacje urządzeń do ustalenia w opracowaniach branżowych i projektach budowlanych inwestycji.

2. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 1 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, w tym minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 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) wymagania z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na obszarze objętym planem 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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - na obszarze objętym planem nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) zasad i warunków scalania nieruchomości - na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wskazanych do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### § 6. Celem planu jest:

- 1) stworzenie możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem tendencji rozwojowych gminy i położenia wsi Koszarówka w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Grajewo;
- 2) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy;
- 3) określenie zasad obsługi komunikacyjnej oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 4) określenie zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane;
- 5) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

#### § 7. 1. 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) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczeniu lub funkcji terenu - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu;
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi - główny sposób zagospodarowania terenu;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inny niż podstawowy rodzaj przeznaczenia, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, dopuszczony do realizacji na warunkach określonych w planie;
- 6) symbolu przeznaczenia terenu - należy przez to rozumieć symbol literowy określający przeznaczenie terenu (podstawowe lub podstawowe i dopuszczalne) wyznaczonego liniami rozgraniczającymi oraz numer wyróżniający go spośród innych terenów;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych;
- 8) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany budynków oraz wzdłuż której należy sytuować elewację frontową budynku; elewacja znajdująca się przy obowiązującej linii zabudowy może być cofnięta w głąb terenu w 30 % swojej powierzchni; obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy budynków o funkcji towarzyszącej (gospodarczych, garażowych), realizowanych w głębi działki;
- 9) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej, wyrażoną w metrach lub w stosunku procentowym do powierzchni działki;
- 10) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej budynków (wszystkich kondygnacji nadziemnych i podziemnych) zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej;
- 11) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynku wyrażoną w liczbie kondygnacji nadziemnych lub w metrach od poziomu terenu (przy najniższym położonym wejściu do budynku na I kondygnacji nadziemnej) do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 12) dachu symetrycznym - należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia oraz symetrii układu głównych połaci dachowych;

- 13) powierzchni biologicznie czynnej (terenie biologicznie czynnym) - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą niż 10 m<sup>2</sup> oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 14) strefie technicznej - należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony w sąsiedztwie sieci (urządzenia) infrastruktury technicznej w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa oraz umożliwiający dostęp gestora do sieci;
- 15) usługach z zakresu obsługi ludności - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, pocztowe i telekomunikacyjne, usługi z zakresu administracji, obsługi prawnej, finansowej i marketingowej, medyczne (z wyłączeniem lecznictwa zamkniętego), weterynaryjne, usługi związane z kulturą, sportem i rekreacją, oświatą i nauką, opieką społeczną, usługi fotograficzne, krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego lub inne analogiczne, z wyłączeniem produkcji;
- 16) produkcji - należy przez to rozumieć działalność związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych, w tym zakłady produkcyjne, składy, hurtownie;
- 17) usługach z zakresu obsługi turystyki - należy przez to rozumieć obiekty przeznaczone do działalności usługowej świadczonej turystom lub odwiedzającym, w tym: hotele, motele, pensjonaty, ośrodki konferencyjno-szkoleniowe, biura podróży, jak i działalności z zakresu odnowy biologicznej, sportu i rekreacji;
- 18) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska zarówno w miejscu lokalizacji usług jak i poza granicami nieruchomości, na których są zlokalizowane i nie jest zaliczona w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 19) działalności uciążliwej – należy przez to rozumieć działalność, która powoduje lub może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska, w szczególności dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, promieniowania i oddziaływania pól elektromagnetycznych, zanieczyszczenie powietrza, wody lub gleby, rozprzestrzenianie się drażniących woni i światła o dużym natężeniu poza obszarem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, albo wprowadzającą ograniczenia w użytkowaniu przyległych nieruchomości;
- 20) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1, a których znaczenie definiują przepisy odrębne, należy interpretować zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych przepisach, według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

## **Rozdział 2** **USTALENIA OGÓLNE**

§ 8. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny przeznaczone na cele rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej oraz tereny zieleni i tereny komunikacji.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 3) U-ZP – tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą;
- 4) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 5) KD-L – tereny dróg publicznych – droga lokalna;
- 6) KD-D – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe;
- 7) KDX – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych;
- 8) KDW – tereny dróg wewnętrznych;

**9) KX – tereny ciągów pieszych.**

3. Określone w ust. 2 przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy sposób ich użytkowania. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających dla przeznaczenia podstawowego, zgodnie z zasadami określonymi w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

**§ 9.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów;
- 2) podstawową formą zabudowy powinny być budynki wolnostojące; zabudowę bliźniaczą dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych małą szerokością działek lub usytuowaniem zabudowy na działce sąsiedniej;
- 3) gabaryty, formy architektoniczne budynków i innych elementów zagospodarowania (mała architektura, ogrodzenia, zieleń) powinny być kształtowane w sposób nawiązujący do sąsiadującej zabudowy i zagospodarowania, harmonijnie wkomponowane w krajobraz z uwzględnieniem położenia i ekspozycji;
- 4) poprawa formy architektonicznej obiektów dysharmonizujących z otoczeniem poprzez ich przebudowę (np. zmiana kształtu i pokrycia dachu, kolorystyki, wykończenia elewacji);
- 5) rozbudowa lub dobudowa budynku nowego do istniejącego – z warunkiem dostosowania formy architektonicznej i wystroju zewnętrznego nowego budynku do budynku istniejącego, w sposób zapewniający jednorodność zespołu zabudowy;
- 6) sytuowanie budynków z zachowaniem ustalonych w planie linii zabudowy oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących sytuowania budynków w stosunku do granic działki i sąsiedniej zabudowy;
- 7) sytuowanie ogrodzeń działek od strony dróg w linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem wycofania w głąb działki w miejscach wjazdów bramowych;
- 8) zagospodarowanie istniejących kompleksów leśnych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe oraz zieleń towarzyszącą usługom;
- 9) zagospodarowanie zielenią ozdobną, niezabudowanych i nieutwardzonych części działek budowlanych przyległych do dróg i innych terenów publicznych.

**§ 10.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:
  - a) inwestycji drogowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) zabudowy mieszkaniowej realizowanej na terenach oznaczonych symbolami: 1.1 MN, 1.2 MN, 1.3 MN, 1.4 MN, 1.5 MN, 1.6 MN, 1.7 MN i 2 MN-U,
  - c) zabudowy usługowej realizowanej na terenie 2 MN-U,
- 3) zakaz prowadzenia działalności, która może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) obowiązek odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do przydomowych oczyszczalni ścieków lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu i odbioru przez oczyszczalnię ścieków;
- 5) obowiązek odprowadzania wód opadowych z utwardzonych nawierzchni terenów usługowych (parkingów i dojazdów) do sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu jej realizacji według rozwiązań indywidualnych takich jak doły chłonne, zbiorniki odparowujące oraz odprowadzenie do gruntu;
- 6) obowiązek oczyszczania w stopniu wymaganym przepisami, zanieczyszczonych wód opadowych przed ich odprowadzeniem do gruntu;

- 7) wody opadowe z dachów obiektów oraz terenów o małym stopniu zanieczyszczenia (tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zieleni) mogą być odprowadzane powierzchniowo na własny nieutwardzony teren, w sposób uniemożliwiający spływ tych wód na grunty sąsiednie;
- 8) ochrona powietrza atmosferycznego przed uciążliwymi emisjami poprzez:
  - a) stosowanie proekologicznych nośników energii cieplnej (energia elektryczna, gaz, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, drewno, biomasa i inne nieuciążliwe dla otoczenia źródła energii),
  - b) sukcesywne eliminowanie lokalnych zanieczyszczeń powietrza w ramach prac modernizacyjnych – wprowadzanie systemów (urządzeń grzewczych i paliw) niepowodujących przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości powietrza;
- 9) ochrona klimatu akustycznego poprzez obowiązek przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami MN i MN-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 10) ochrona powierzchni ziemi poprzez ograniczanie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu do niezbędnego minimum, wynikającego z prac budowlanych związanych z realizacją obiektów budowlanych; zmiany ukształtowania terenu nie mogą powodować zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 11) ochrona przed szkodliwym elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym poprzez stosowanie normatywnych stref ochronnych od urządzeń elektroenergetycznych;
- 12) ochrona istniejących zadrzewień poprzez ograniczenie wycinki drzew do niezbędnego minimum wynikającego z potrzeb inwestycyjnych lub konieczności zapewnienia warunków bezpieczeństwa;
- 13) ochrona walorów krajobrazu kulturowego między innym poprzez:
  - a) kształtowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do cech zabudowy występującej tradycyjnie w regionie,
  - b) zachowanie istniejących zespołów zieleni.

**§ 11. 1. W obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią:**

- 1) tereny dróg publicznych (oznaczone na rysunku planu symbolami 01 KD-L, 02 KD-D, 03 KD-D, 04 KD-D i 06 KD-D),
- 2) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych (oznaczone symbolami 05 KDX, 07 KDX i 08 KDX) i ciągów pieszych (oznaczone symbolami 1 KX i 2 KX);
- 3) teren zieleni urządzonej (oznaczony symbolem 4 ZP).

**2. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) w zagospodarowaniu terenów, w dostosowaniu do pełnionych funkcji, uwzględnić realizację ciągów pieszych, oświetlenia terenu, zieleni urządzonej z elementami małej architektury, miejsc postojowych i parkingów;
- 2) elewacje budynków – stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych (jasne tynki, cegła, drewno, kamień) oraz stonowanej kolorystyki elewacji – w pastelowych barwach naturalnych (odcieniach koloru brązowego, żółtego, szarego) z dopuszczeniem akcentów w kolorach ciemniejszych;
- 3) dachy budynków kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi - w barwach od ceglastej do ciemnobrązowej i grafitowych,
- 4) ogrodzenia od strony dróg, ciągów pieszo-jezdnych i innych miejsc publicznych:
  - a) wysokość do 1,60 m od poziomu terenu; cokół o wysokości do 0,5 m,
  - b) ażurowe (w co najmniej 60 %) z zachowaniem jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy, z zastosowaniem takich materiałów jak kamień, cegła, drewno, metal; zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;

- 5) oświetlenie – stosowanie ujednoliconego układu oświetlenia ulicznego i jednego typu latarni w jednym ciągu komunikacyjnym;
- 6) obiekty małej architektury o ujednoliconym charakterze;
- 7) reklama i szyldy:
  - a) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklam oraz umieszczania tablic reklamowych na ogrodzeniach,
  - b) zakaz umieszczania na elewacjach budynków tablic reklamowych, niezwiązanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektów,
  - c) zakaz umieszczania szyldów i reklam powyżej poziomu parteru, podwieszania do balkonów i wykuszy,
  - d) kształt, wielkość i miejsce umieszczenia szyldu lub reklamy na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku,
  - e) ustala się łączną powierzchnię reklam i szyldów na jednej ścianie budynku – do 15 % powierzchni tej ściany.

**§ 12.** Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) 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;
- 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.1 do 1.7 MN, 2 MN-U i 3 U-ZP, podział na działki budowlane w oparciu o projekt zagospodarowania terenu spełniający następujące warunki:
  - a) możliwość realizacji zabudowy wraz z towarzyszącą infrastrukturą na wydzielanych działkach w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,
  - b) zapewnienie wydzielanym działkom bezpośredniego dostępu do wyznaczonych w planie terenów komunikacji przez zjazdy z dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdných lub drogi wewnętrznej - na warunkach uzgodnionych z zarządcami,
  - c) zapewnienie minimalnych parametrów działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości:
    - na terenach 1.6 MN i 1.7 MN: powierzchnia - 800 m<sup>2</sup>; szerokość frontu działki pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą - 20 m, pod zabudowę bliźniaczą - 16 m,
    - na terenach 1.2 MN, 1.4 MN i 1.5 MN: powierzchnia - 800 m<sup>2</sup>; szerokość frontu - 20 m,
    - na terenie 1.3 MN: powierzchnia - 1000 m<sup>2</sup>; szerokość dostępu do drogi lub ciągu pieszo-jezdnego - 4,5 m,
    - na terenie 1.1 MN: powierzchnia - 1000 m<sup>2</sup>; szerokość frontu działek dla zabudowy lokalizowanej w pierwszej linii zabudowy - 20 m; szerokość dostępu do drogi działek dla zabudowy lokalizowanej w głębi terenu (w drugiej linii zabudowy) - 4,5 m,
    - na terenie 2 MN-U: powierzchnia - 1000 m<sup>2</sup>; szerokość frontu - 20 m,
    - na terenie 3 U-ZP: powierzchnia - 3000 m<sup>2</sup>;
  - d) granice działek prowadzone pod kątem 80 ÷ 90° w stosunku do linii rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdných,
- 3) minimalne parametry działek nie obowiązują w przypadku podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych, regulacji granic oraz w przypadku regulacji własności działek zabudowanych;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej - wielkość działek dostosowana do wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 5) określone na rysunku planu linie podziału na działki budowlane mają charakter postulatywny.

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się strefy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV (pas terenu o szerokości po 7,5 m od osi linii) w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa i ochrony przed elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym, w których ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji zabudowy;
- 2) lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 3) nasadzeń zieleni wysokiej.

2. Strefy techniczne napowietrznych linii 15 kV, o których mowa w ust. 1 przestają obowiązywać z chwilą przebudowy (zmiana trasy i skablowanie) i demontażu linii.

§ 14. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają istniejące i projektowane drogi publiczne, publiczne ciągi pieszo-jezdne, droga wewnętrzna i ciągi piesze.

2. Układ komunikacyjny obszaru objętego planem tworzą:

- 1) droga publiczna (ul. Topolowa) – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 01 KD-L (w części położona poza obszarem planu - na gruntach miasta Grajewo);
- 2) drogi publiczne – dojazdowe, oznaczone symbolami 02 KD-D, 03 KD-D, 04 KD-D i 06 KD-D;
- 3) publiczne ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolami 05 KDX, 07 KDX i 08 KDX,
- 4) droga wewnętrzna, oznaczona symbolem KDW,
- 5) ciągi piesze, oznaczone symbolami 1 KX i 2 KX.

3. Powiązania z układem dróg zewnętrznych zapewniają drogi publiczne, włączone (poza obszarem planu) do drogi krajowej nr 65:

- 1) droga lokalna, oznaczona symbolem 01 KD-L - ulica Topolowa,
- 2) droga dojazdowa, oznaczona symbolem 02 KD-D.

4. Ustala się linie rozgraniczające oraz parametry funkcjonalne dróg publicznych:

- 1) droga lokalna, oznaczona symbolem 01 KD-L (ul. Topolowa):
  - a) linie rozgraniczające: poszerzenie linii rozgraniczających (w obszarze planu) do szerokości  $12 \div 13$  m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) chodnik o szerokości: 1,5 m – wydzielony zielenią lub 2,0 m – przykrawężnikowy,
  - c) linia zabudowy (nieprzekraczalna):  $10 \div 15$  m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) bezpośrednia obsługa działek przyległych, na warunkach uzgodnionych z zarządcą; zaleca się łączenie zjazdów na działki;
- 2) droga dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 02 KD-D:
  - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:  $10 \div 14$  m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) narożne ścięcia linii rozgraniczających na łukach drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) jezdnia o szerokości  $5,5 \div 6,0$  m,
  - d) chodniki o szerokościach: 1,5 m – wydzielone zielenią lub 2,0 m – przykrawężnikowe,
  - e) linie zabudowy (obowiązujące lub nieprzekraczalne): 8 m i 10 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) bezpośrednia obsługa działek przyległych, na warunkach uzgodnionych z zarządcą;
- 3) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 03 KD-D, 04 KD-D i 06 KD-D:
  - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 10 m z poszerzeniami w rejonie placów do zawracania pojazdów, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) narożne ścięcia linii rozgraniczających na skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu,



- c) jezdnia o szerokości 5,5 – 6,0 m,
  - d) chodniki o szerokościach: 1,5 m – wydzielone zielenią lub 2,0 m – przykrawężnikowe,
  - e) linie zabudowy (nieprzekraczalne): 6 m od linii rozgraniczającej,
  - f) bezpośrednia obsługa działek przyległych, na warunkach uzgodnionych z zarządcą,
- 4) parametry dróg takie jak szerokość jezdni i chodników mogą być korygowane na etapie opracowania projektów budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Ustala się linie rozgraniczające oraz parametry drogi wewnętrznej, ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągów pieszych:
- 1) droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem KDW – niepubliczna droga dojazdowa do terenów zabudowy:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 6 m z poszerzeniami w rejonie włączenia do drogi 02 KD-D i placu do zawracania pojazdów, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) linie zabudowy (nieprzekraczalne): 5 m i 6 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
    - c) włączenie do drogi 02 KD-D w postaci zjazdu publicznego podporządkowanego;
  - 2) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami 05 KDX, 07 KDX i 08 KDX – publiczne (ogólnodostępne) dojścia i dojazdy do terenów zabudowy:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 6 m (08 KDX) i 8 m (05 KDX, 07 KDX) z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań i placu do zawracania pojazdów, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) linie zabudowy (obowiązujące lub nieprzekraczalne): 6 m, 8 m i 20 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
    - c) włączenia do dróg 02 KD-D i 06 KD-D w postaci zjazdów publicznych podporządkowanych;
  - 3) ciągi piesze, oznaczone symbolami 1 KX i 2 KX – publiczne (ogólnodostępne) ciągi piesze łączące drogę 03 KD-D z drogą 04 KD-D i ciągiem pieszo-jezdny 05 KDX:
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 4,5 m,
    - b) linie zabudowy (nieprzekraczalne): 6 m od linii rozgraniczającej.
6. Na terenach, w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych i pieszych oraz drogi wewnętrznej ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów obsługi komunikacji zbiorowej oraz obiektów małej architektury;
  - 2) realizację sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z zabezpieczeniem ruchu drogowego;
  - 3) obiekty i urządzenia budowlane, o których mowa w pkt 1 i 2 mogą być realizowane na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi oraz spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych;
  - 4) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów pieszych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
7. Ustala się następujące wymagania dotyczące miejsc parkingowych:
- 1) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych na terenach dróg publicznych w formie zatok postojowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz uzgodnionych z zarządcą drogi;
  - 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, w granicach działek budowlanych, ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo z uwzględnieniem minimalnych wskaźników:
    - a) lokale mieszkalne – 1 miejsce na 1 mieszkanie,
    - b) hotele, pensjonaty – 3 miejsca na 10 miejsc noclegowych,
    - c) pokoje gościnne – 1 miejsce na 1 pokój do wynajęcia,

- d) obiekty gastronomiczne – 2 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych,
- e) obiekty sportowe i rekreacji – 2 miejsca na 10 użytkowników,
- f) obiekty handlowe, biura, urzędy, poczty, banki, gabinety lekarskie - 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- g) inna zabudowa usługowa – 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 punkt usługowy,
- h) warsztaty i myjnie samochodowe – 2 miejsca na 1 stanowisko obsługi pojazdów.

§ 15. 1. Ustala się uzbrojenie terenu objętego planem w następujące sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) sieć wodociągowa;
- 2) sieć kanalizacji sanitarnej;
- 3) sieć kanalizacji deszczowej;
- 4) sieć elektroenergetyczna – linie 15 kV ze stacjami transformatorowymi 15/0,4 kV oraz linie nn komunalno-oświetleniowe;
- 5) sieć telefoniczna;
- 6) inne uzbrojenie, jeśli zajdzie taka konieczność, w tym sieć gazowa – realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy, z poszanowaniem prawa własności.

2. Ustala się zasady dotyczące uzbrojenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) adaptuje się przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę;
- 2) przebudowa sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu – na warunkach uzgodnionych z zarządcami sieci;
- 3) realizacja przyłączy infrastruktury technicznej – zgodnie w ustaleniami projektów zagospodarowania terenów i warunkami określonymi przez gestorów sieci;
- 4) określone na rysunku planu trasy projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określają zasadę uzbrojenia technicznego – trasy przebiegu sieci i lokalizacje urządzeń do ustalenia w opracowaniach branżowych i projektach budowlanych inwestycji.

3. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez przyłącza do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) zakłada się budowę sieci wodociągowej o przebiegu w liniach rozgraniczających dróg publicznych (03 KD-D i 04 KD-D), ciągów pieszo – jezdnych (05 KDX, 07 KDX, 08 KDX), drogi wewnętrznej (KDW) i ciągów pieszych (1KX, 2KX) do spięcia z istniejącą siecią wodociągową w drodze 02 KD-D (pięć włączeń) i 06 KD-D (jedno włączenie);
- 3) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł (studnie);
- 4) nowe odcinki sieci wodociągowej należy realizować o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe oraz wyposażyć w hydranty zewnętrzne.

4. Ustala się zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) odprowadzenie ścieków - poprzez indywidualne przyłącza do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem poprzez przepompownię ścieków do oczyszczalni ścieków w Grajewie;
- 2) zakłada się realizację sieci kanalizacji sanitarnej jako grawitacyjnej o przebiegu w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów pieszo-jezdnych:
  - a) 01 KD-L, 05 KDX i części drogi 02 KD-D z odprowadzeniem zgodnie ze spadkiem terenu do projektowanej sieci w ul. Topolowej (01 KD-L);

- b) 03 KD-D, 04 KD-D, 06 KD-D, 07 KDX, 08 KDX, KDW i pozostałej części drogi 02 KD-D - zgodnie ze spadkiem terenu do przepompowni ścieków poprzez kanał tłoczny do projektowanej sieci w drodze 02 KD-D, z odprowadzeniem do sieci miejskiej w Grajewie;
- 3) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych.
5. Ustala się zasady odprowadzenia wód opadowych:
- 1) odprowadzenie wód opadowych poprzez wpusty i odwodnienia liniowe do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) zakłada się realizację sieci kanalizacji deszczowej o przebiegu w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów pieszo-jezdnymi:
- a) 01 KD-L, 05 KDX i części drogi 02 KD-D z odprowadzeniem zgodnie ze spadkiem terenu do projektowanej sieci w ul. Topolowej (01 KD-L);
- b) 03 KD-D, 04 KD-D, 06 KD-D, 07 KDX, 08 KDX, KDW i pozostałej części drogi 02 KD-D z odprowadzeniem poprzez separator do pobliskiego rowu;
- 3) wody opadowe z utwardzonych nawierzchni terenów usług, dróg i parkingów należy podczyścić przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dachów obiektów, terenów zieleni, ciągów pieszych oraz innych o małym stopniu zanieczyszczenia – powierzchniowo, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych;
- 5) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z utwardzonych nawierzchni dróg oraz terenów usługowych (o zanieczyszczeniu substancjami szkodliwymi dla środowiska) – po oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami, według rozwiązań indywidualnych (doły chłonne, zbiorniki odparowujące, odprowadzenie do gruntu).
6. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię cieplną:
- 1) zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła opartych na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii;
- 2) nowe lub modernizowane obiekty należy wyposażać w instalacje wykorzystujące proekologiczne (niskoemisyjne) nośniki energii cieplnej.
7. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) bezpośrednia dostawa energii elektrycznej do odbiorców przyłączami od linii NN;
- 3) adaptuje się istniejącą stację transformatorową 15/0,4 kV (na terenie 1.2 MN) oraz ustala się przystosowanie stacji do zwiększonego obciążenia;
- 4) zakłada się budowę nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV (na terenie 4 ZP) wraz z liniami zasilającymi średniego napięcia – lokalizacja stacji i trasy linii 15 kV – do uściślenia na etapie realizacji inwestycji;
- 5) dopuszcza się budowę dodatkowych stacji transformatorowych wraz z zasilającymi je liniami średniego napięcia w przypadku zmiany zapotrzebowania na energię elektryczną;
- 6) przebudowa istniejących napowietrznych linii SN - 15 kV (w tym zmiana trasy i skablowanie) na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
8. Ustala się zasady obsługi telekomunikacyjnej:
- 1) obsługa abonentów – przyłączami do sieci telefonicznej na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) rozbudowa infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb nowych abonentów lub świadczenia nowych usług z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz ziemny (w perspektywie):

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny przewiduje się docelowo z systemu sieci gazowych – zgodnie z programem lub koncepcją gazyfikacji gminy;
- 2) realizacja sieci gazowej w oparciu o projekty budowlane sporządzone zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Ustala się zasady gospodarki odpadami:

- 1) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 2) zakaz lokalizacji punktów do zbierania lub przeładunku odpadów, w tym złomu oraz instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów.

**§ 16.** Ustala się następujące wymagania z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) w budynkach mieszkalnych i usługowych przewidzieć ukrycia typu II, wykonywane przez użytkowników budynków w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP;
- 2) w budynkach przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób należy zapewnić możliwość wykonania ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP, a projekt budowlany uzgodnić z organem właściwym do spraw obrony cywilnej;
- 3) na etapie opracowania projektu zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 4 ZP należy dokonać uzgodnienia z organem właściwym do spraw obrony cywilnej w zakresie rezerwy terenu pod budowę awaryjnej studni wody pitnej;
- 4) oświetlenie zewnętrzne (budynki, ulice, place) przystosować do zaciemniania i wygaszania;
- 5) istniejące studnie zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych;
- 6) przy projektowaniu obiektów i zmiany zagospodarowania terenów, uwzględnić wymagania ochrony przeciwpożarowej wynikające z obowiązujących przepisów w zakresie:
  - a) projektowania zabudowy zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - b) zapewnienia właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków,
  - c) zapewnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,
  - d) zaprojektowania dróg pożarowych, umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej.

**§ 17.** 1. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne 0,5985 ha gruntów leśnych sklasyfikowanych jako lasy LsVI, na przeznaczenie których uzyskano zgodę Marszałka Województwa Podlaskiego - decyzja znak: DMG.III.7151.30.2013 z dnia 03 lipca 2013 roku.

2. Grunty rolne przeznaczone w planie na cele nierolnicze i nieleśne obejmują użytki rolne klas V i VI, na przeznaczenie których zgoda nie jest wymagana.

### **Rozdział 3**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI PRZEZNACZENIA**

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.1 MN, 1.2 MN, 1.3 MN, 1.4 MN, 1.5 MN, 1.6 MN i 1.7 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) uzupełniające: usługi z zakresu obsługi 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 przebudowę i rozbudowę,
- b) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego,
- c) dopuszcza się realizację usług w budynkach mieszkalnych z ograniczeniem powierzchni do 30 % powierzchni użytkowej budynku,
- d) budynki mieszkalne sytuować od strony dróg, a budynki gospodarcze (gospodarczo-garażowe) w głębi działek,
- e) na terenie 1.1 MN i 1.3 MN dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w głębi terenu (w drugiej linii zabudowy),
- f) dopuszcza się realizację garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych,
- g) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w strefach technicznych linii SN – 15 kV zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 uchwały – dotyczy terenów 1.2 MN, 1.3 MN, 1.4 MN i 1.5 MN,

## 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) powierzchnia zabudowy: do 30 % powierzchni działki budowlanej,
- b) intensywność zabudowy – od 0,2 do 0,6,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40 % powierzchni działki budowlanej, w tym realizacja zieleni ozdobnej od strony dróg i zieleni urządzonej na cele rekreacji przydomowej,

## d) parametry i warunki realizacji budynków mieszkalnych:

- budynki wolnostojące sytuowane z zachowaniem odległości minimum 4 m od sąsiedniej działki budowlanej,
- na terenach 1.6 MN i 1.7 MN dopuszcza się realizację zabudowy w formie bliźniaczej – na działkach o szerokości poniżej 18 m,
- powierzchnia zabudowy do 200 m<sup>2</sup> w zabudowie wolnostojącej i do 120 m<sup>2</sup> w zabudowie bliźniaczej,
- nieprzekraczalna wysokość: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i jedna kondygnacja podziemna; wysokość w kalenicy do 9 m,
- poziom posadzki parteru: do wysokości 1,00 m ponad poziom terenu przed elewacją frontową,
- szerokość elewacji frontowej: budynków wolnostojących w granicach 10 ÷ 18 m, w zabudowie bliźniaczej do 10 m,
- dachy: symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zarysowaną kalenicą) o kącie nachylenia podstawowych połaci w granicach 35 ÷ 45° i głównej kalenicy równoległej do elewacji frontowej,

## e) parametry i warunki realizacji budynków gospodarczych (gospodarczo-garażowych):

- budynki wolnostojące lub w zabudowie zwartej (zespoły dwóch budynków realizowanych jednocześnie na sąsiadujących działkach) z warunkiem zapewnienia jednorodnych form,
- dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy z ograniczeniem długości tak usytuowanej ściany budynku do 6 m,
- powierzchnia zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
- wysokość – jedna kondygnacja; wysokość w kalenicy do 6 m,
- dachy o nachyleniu połaci 25 ÷ 35° i geometrii nawiązującej do dachów budynków mieszkalnych,
- formy architektoniczne i wystrój zewnętrzny, w tym kolorystyka, zharmonizowane z budynkami mieszkalnymi;

## 4) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych i drogi wewnętrznej,
- b) realizacja zjazdów na działki na warunkach uzgodnionych z właściwymi zarządcami dróg,
- c) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 14 ust 7.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 MN-U ustala się:

## 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług,
- b) uzupełniające: zieleń urządzonej, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;

## 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę,
- b) realizacja usług w budynkach mieszkalnych (lokale usługowe wbudowane) z warunkiem ograniczenia powierzchni usług do 50% powierzchni użytkowej budynku,
- c) dopuszcza się realizację usług w formie części usługowych dobudowanych do budynków mieszkalnych z ograniczeniem powierzchni do 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalno-usługowego,
- d) dopuszcza się realizację obiektów związanych z działalnością usługową w strefie zabudowy gospodarczej (w głębi działek) - w formie zespołu zabudowy usługowo-gospodarczej, z warunkiem dostosowania gabarytów i formy architektonicznej do określonych dla zabudowy gospodarczej,
- e) dopuszcza się realizację garaży w strefie zabudowy gospodarczej oraz jako dobudowanych do budynków mieszkalnych (mieszkalno-usługowych),
- f) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego i jednego zespołu (maksymalnie trzy budynki) zabudowy gospodarczej (usługowo-gospodarczej),
- g) budynki mieszkalne (mieszkalno-usługowe) sytuować od strony dróg - w pierwszej linii zabudowy, a budynki gospodarcze (lub zespół zabudowy usługowo-gospodarczej) w głębi działek,
- h) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w strefie technicznej linii SN – 15 kV zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 uchwały;

## 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy: do 40 % powierzchni działki budowlanej,
- b) intensywność zabudowy – od 0,2 do 0,8,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30 % powierzchni działki budowlanej,
- d) parametry i warunki realizacji budynków mieszkalnych (mieszkalno-usługowych):
  - budynki wolnostojące, sytuowane z zachowaniem odległości minimum 4 m od sąsiedniej działki budowlanej,
  - powierzchnia zabudowy do 200 m<sup>2</sup>,
  - nieprzekraczalna wysokość: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i jedna kondygnacja podziemna; wysokość w kalenicy dachu do 9 m,
  - poziom posadzki parteru: do wysokości 1,00 m ponad poziom terenu przed elewacją frontową,
  - szerokość elewacji frontowej: w granicach 10 ÷ 18 m,
  - dachy: symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zarysowaną kalenicą) o kącie nachylenia podstawowych połaci w granicach 35 ÷ 45° i głównej kalenicy równoległej do elewacji frontowej;
- e) parametry i warunki realizacji zabudowy gospodarczej:

- budynki wolnostojące lub realizowane w zabudowie zwartej z warunkiem zapewnienia jednorodnych form,
- powierzchnia zabudowy do 300 m<sup>2</sup>,
- nieprzekraczalna wysokość: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i jedna kondygnacja podziemna; wysokość w kalenicy dachu do 8 m,
- dachy o nachyleniu połąci 25 ÷ 40° i geometrii nawiązującej do dachów budynków mieszkalnych (mieszkalno-usługowych),
- formy architektoniczne i wystrój zewnętrzny, w tym kolorystyka, zharmonizowane z budynkami mieszkalnymi (mieszkalno-usługowymi);

4) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych 01 KD-L i 02 KD-D,
- b) realizacja zjazdów na działki na warunkach uzgodnionych z zarządcami dróg,
- c) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 14 ust. 7.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 U-ZP ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa usługowa z zielenią towarzyszącą,
- b) uzupełniające: funkcja mieszkaniowa, urządzenia sportu i rekreacji, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;

2) warunki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) preferowana realizacja usług z zakresu obsługi turystyki,
- b) dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako towarzyszącą funkcji usługowej – realizacja w formie wydzielonych części budynków usługowych, z ograniczeniem powierzchni do 30% powierzchni użytkowej budynku,
- c) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w strefie technicznej linii SN – 15 kV zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 uchwały;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 20 % powierzchni działki budowlanej,
- b) intensywność zabudowy do 0,4,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50 % powierzchni działki budowlanej, w tym zachowanie i zagospodarowanie na cele rekreacji istniejącego kompleksu leśnego,

d) parametry i warunki realizacji budynków usługowych:

- budynki realizowane w formie wolnostojącej, z zachowaniem odległości minimum 4 m od sąsiedniej działki budowlanej,
- nieprzekraczalna wysokość: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i jedna kondygnacja podziemna; wysokość w kalenicy do 10 m,
- poziom posadzki parteru: do wysokości 0,6 m ponad poziom przyległego terenu przed elewacją frontową,
- szerokość elewacji frontowej: do 30 m,
- dachy: symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu podstawowych połąci w granicach 30 ÷ 45°,

e) zabudowa gospodarcza (gospodarczo-garażowa):

- budynki sytuowane z zachowaniem odległości minimum 3 m od sąsiedniej działki budowlanej,
- wysokość: jedna kondygnacja o wysokości w kalenicy dachu do 6 m,

- forma architektoniczna, w tym geometria dachu i wystrój zewnętrzny (kolorystyka, rodzaj materiałów wykończeniowych) dostosowane do budynku usługowego;

4) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 02 KD-D,
- b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z ciągu pieszo-jezdnego 05 KDX,
- c) realizacja zjazdów na warunkach uzgodnionych z zarządcami dróg,
- d) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 14 ust. 7.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 ZP ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zieleń urządzona – publiczny (ogólnodostępny) park osiedlowy,
- b) uzupełniające: urządzenia sportu i rekreacji, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zachowanie i zagospodarowanie na cele rekreacji istniejącego kompleksu leśnego,
- b) realizacja ciągów pieszych i ścieżki rowerowej połączonych z układem komunikacyjnym osiedla,
- c) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,
- d) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, terenowych urządzeń sportu i rekreacji oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej 15/0,4 kV,
- e) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej na minimum 70 % powierzchni terenu.

#### **Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 22.** Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN i MN-U - w wysokości 25 % (słownie: dwadzieścia pięć procent),
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem U-ZP - w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent),
- 3) dla pozostałych terenów – 0,5 % (słownie: pół procenta).

**§ 23.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grajewo.

**§ 24.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 21 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

**Przewodniczący Rady  
Jan Dąbrowski**



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 164/XXVII/13

Rady Gminy Grajewo  
z dnia 20 września 2013 r.



**Załącznik Nr 2** do uchwały Nr 164/XXVII/13

Rady Gminy Grajewo  
z dnia 20 września 2013 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE****o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Grajewo dla terenów położonych w obrębie wsi Koszarówka wraz z prognozą oddziaływania na środowisko**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21 i 405), Rada Gminy Grajewo stwierdza, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu (w dniach od 15.07.2013 r. do 05.08.2013 r.) i po zakończeniu okresu wyłożenia (w wyznaczonym terminie do 20.08.2013 r.) nie wniesiono żadnych uwag dotyczących projektu planu.

**Załącznik Nr 3** do uchwały Nr 164/XXVII/13

Rady Gminy Grajewo  
z dnia 20 września 2013 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE**

**o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Koszarówka, gmina Grajewo, 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 (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21 i 405), Rada Gminy Grajewo rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące zadania własne gminy, wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Koszarówka, gmina Grajewo, obejmują:

- budowę drogi publicznej lokalnej - współudział gminy w zakresie obejmującym zadania własne,
- budowę dróg publicznych dojazdowych,
- budowę publicznych ciągów pieszo-jezdnych,
- budowę publicznych ciągów pieszych,
- rozbudowę sieci wodociągowej,
- budowę kanalizacji sanitarnej,
- budowę kanalizacji deszczowej,
- rozbudowę sieci elektroenergetycznej - współudział gminy w zakresie obejmującym zadania własne.

Lp.	Nazwa inwestycji Oznaczenie w planie	Zakres zadania	Zakres kompetencji zadania
1.	Budowa drogi publicznej lokalnej, oznaczonej w planie symbolem 01 KD-L	wykup terenu pod poszerzenie pasa drogowego, budowa drogi w zakresie obejmującym zadania własne	- współudział gminy w zakresie obejmującym zadania własne
2.	Budowa dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych w planie symbolami: 02 KD-D, 03 KD-D, 04 KD-D, 06 KD-D	wykup terenów pod budowę dróg i pod poszerzenie pasów drogowych, budowa dróg	- zadanie własne
3.	Budowa publicznych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych w planie symbolami: 05 KDX, 07 KDX i 08 KDX	wykup terenów, budowa ciągów pieszo-jezdnych	- zadanie własne
4.	Budowa ciągów pieszych, oznaczonych w planie symbolami: 1 KX i 2 KX	wykup terenów, budowa ciągów pieszych	- zadanie własne
5.	Rozbudowa sieci wodociągowej	realizacja inwestycji – rozbudowa sieci wodociągowej	- zadanie własne
6.	Budowa kanalizacji sanitarnej, w tym: sieć grawitacyjna, kanał tłoczny, przepompownia ścieków	realizacja inwestycji – budowa kanalizacji sanitarnej	- zadanie własne
7.	Budowa kanalizacji deszczowej – sieci grawitacyjnej	realizacja inwestycji – budowa kanalizacji deszczowej	- zadanie własne
8.	Rozbudowa sieci elektroenergetycznej	realizacja inwestycji – budowa oświetlenia drogowego i ciągów pieszych	- zadanie własne

2. Realizacja inwestycji wymienionych w pkt 1 zostanie sfinansowana z dochodów własnych Gminy oraz z innych źródeł finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Inwestycje będą realizowane etapami, zgodnie z uchwalanymi planami inwestycyjnymi Gminy, stosownie do gromadzonych na ten cel środków.