DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 2 listopada 2026 r.

Poz. 4245

Podpisany przez:
Krzysztof Stankiewicz
Data: 02.11.2026 16:11:22

UCHWAŁA NR XXXVII/200/26
RADY MIASTA GRAJEWO

z dnia 28 października 2026 r.

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Topolową i Ekologiczną oraz Kościołem pw. Matki Boskiej Nieustającej Pomocy w Grajewie”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, poz. 912), art. 7 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82, Dz. U. z 2026 r. poz. 781, poz. 875, poz. 1155), art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, poz. 781, poz. 864, poz. 912), z uwzględnieniem art. 64 ust. 2 oraz art. 67 ust. 3 i ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, Dz. U. z 2024 r. poz. 1824, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, poz. 1543, poz. 1668, Dz. U. z 2026 r. poz. 781), w wykonaniu Uchwały Nr LV/427/23 Rady Miasta Grajewo z dnia 29 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Topolową i Ekologiczną oraz Kościołem pw. Matki Boskiej Nieustającej Pomocy w Grajewie”, uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Topolową i Ekologiczną oraz Kościołem pw. Matki Boskiej Nieustającej Pomocy w Grajewie nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo, zatwierdzonego Uchwałą Nr 75/XV/99 Rady Miasta Grajewo z dnia 29 grudnia 1999 roku, zmienionego Uchwałami Rady Miasta Grajewo: Nr XXI/119/08 z dnia 11 kwietnia 2008 roku oraz Nr XXI/140/12 z dnia 25 kwietnia 2012 roku.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Topolową i Ekologiczną oraz Kościołem pw. Matki Boskiej Nieustającej Pomocy w Grajewie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 23,38 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) część tekstowa planu miejscowego;

2) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Topolową i Ekologiczną oraz Kościołem pw. Matki Boskiej Nieustającej Pomocy w Grajewie”;

3) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;

4) 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

5) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych tworzony do aktu planowania przestrzennego, o którym mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Ustalenia tekstu planu zawarte są w formie ustaleń ogólnych odnoszących się do całego obszaru objętego planem oraz ustaleń szczegółowych odnoszących się do poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia.

§ 5. 1. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami obowiązującymi:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbole przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) zasady obsługi komunikacyjnej, w tym klasyfikacja funkcjonalna oraz parametry dróg;

6) oznaczenia projektowanych sieci infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem, określające zasadę uzbrojenia technicznego terenów – szczegółowe trasy przebiegu sieci do ustalenia w opracowaniach branżowych i projektach budowlanych inwestycji.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 6. 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 i przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;

7) maksymalną intensywność zabudowy;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) wymagania w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej;

10) przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie określa:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty ani tereny objęte prawną formą ochrony zabytków na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.), ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków, wskazane do objęcia ochroną prawną, krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz

planie zagospodarowania przestrzennego województwa – w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe wynikające z audytu krajobrazowego województwa podlaskiego (dotychczas brak uchwalonego audytu krajobrazowego województwa podlaskiego) lub planu zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego;

3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się terenów wskazanych do objęcia procedurą scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 399 z późn. zm.);

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się terenów o szczególnych uwarunkowaniach w ich zagospodarowaniu i użytkowaniu, w tym objętych zakazem zabudowy;

5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie zachodzi taka potrzeba.

§ 7. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu miejscowego o określonym przeznaczeniu oraz zasadach zagospodarowania i użytkowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem przeznaczenia;

2) przeznaczeniu lub funkcji terenu – należy przez to rozumieć określony w planie sposób zagospodarowania i użytkowania terenu;

3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi – główny sposób zagospodarowania i użytkowania terenu oznaczony odpowiednią klasą przeznaczenia terenu;

4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy rodzaj przeznaczenia, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, dopuszczony do realizacji na warunkach określonych w planie;

5) przeznaczeniu wykluczanym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które nie jest dopuszczone do realizacji w granicach danego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zgodnie z klasą przeznaczenia terenu wynikającą z przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404);

6) symbolu – należy przez to rozumieć symbol literowy określający podstawowe przeznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz numer wyróżniający go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;

7) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i użytkowania;

8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć obiekty lub części obiektów budowlanych, w tym ściany zewnętrzne nowych budynków lub części rozbudowywanych budynków istniejących oraz najdalej wysunięte elementy budowli, przy czym ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:

   a) takich elementów budynku jak: balkon, loggia, taras, wykusz, wiatrołap, zadaszenie nad wejściem, markiza, z możliwością podparcia tych elementów na kolumnach – wysuniętych poza obrys zasadniczy budynku nie więcej niż 1,5 m oraz takich jak: okap, gzyms, pilaster – wysuniętych poza obrys zasadniczy budynku nie więcej niż 0,5 m,

   b) elementów wejść do budynku takich jak schody zewnętrzne, podest, pochylnia,

   c) budowli z zakresu infrastruktury technicznej,

   d) docieplеń budynków istniejących;

9) usługach biurowych i administracji – należy przez to rozumieć działalność obejmującą zadania realizowane przez administrację publiczną, związane z wykonywaniem czynności administracyjnych, a także pozostałe czynności o charakterze biurowym w tym między innymi: planowanie finansowe, rachunkowość, księgowość, obsługa personelu, dostarczanie poczty oraz inne działania o charakterze pracy biurowej;

10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych zarówno w miejscu lokalizacji usług jak również poza granicami nieruchomości, na której usługi są zlokalizowane i zgodnie z przepisami odrębnymi nie jest zaliczona do kategorii przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

11) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia zasadniczych połaci dachowych do 12^{o};

12) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące Polskie Normy, z wyłączeniem przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktów wykonawczych wydanych na podstawie przepisów tej ustawy.

2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1, a których znaczenie definiują przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisy aktów wykonawczych wydanych na podstawie przepisów wskazanej ustawy oraz przepisy odrębne należy interpretować zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych przepisach, według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

Rozdział 2.
USTALENIA PLANU

§ 8. 1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenów,** wydzielonych na rysunku planu liniamirozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia:

1) **1MNW – 11MNW –** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o łącznej powierzchni ok. **18,33 ha;**

2) **1MNW-UA –** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług biurowychi administracji o powierzchni ok. **0,60 ha;**

3) **1KDZ –** teren drogi zbiorczej o powierzchni ok. **1,09 ha;**

4) **1KR – 13 KR -** tereny komunikacji drogowej wewnętrznej o łącznej powierzchni ok. **3,24 ha;**

5) **1KP – 2KP –** tereny komunikacji pieszo-rowerowej o łącznej powierzchni ok. **0,11 ha;**

6) **1IE –** teren elektroenergetyki o powierzchni ok. **0,01 ha.**

2. Określone w ust. 1 przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy sposób ich zagospodarowania i użytkowania. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających dla przeznaczenia podstawowego, zgodnie z zasadami określony w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

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

1) przestrzeganie określonych w planie funkcji terenów i standardów przestrzennych, skali i formy architektonicznej zabudowy oraz wskaźników urbanistycznych kształtujących sposób zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów, określonych w Rozdziale 3 niniejszej uchwały;

2) przestrzeganie ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych regulujących kwestie usytuowania zabudowy, w szczególności w zakresie wymaganych odległości w stosunku do granic działki i sąsiedniej zabudowy.

§ 10. 1. Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 217 „Pradolina rzeki Biebrzy”.

2. **Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowaniakrajobrazu:**

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do kategorii przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:

a) inwestycji w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) inwestycji drogowych,

c) inwestycji w zakresie zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, realizowanej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNW – 11MNW oraz 1MNW-UA,

d) wylesienia mającego na celu zmianę przeznaczenia terenu leśnego na teren przeznaczony do użytkowania zgodnie z ustaleniami planu;

3) ochrona powierzchni ziemi oraz środowiska gruntowo-wodnego poprzez:

a) ograniczenie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu do niezbędnego minimum wynikającego z konieczności robót budowlanych związanych z realizacją obiektów budowlanych, z zapewnieniem ukształtowania terenu w sposób niepowodujący zmiany kierunku odpływu wody opadowej i roztopowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich,

b) ograniczenie wycinki istniejących zadrzewień do niezbędnego minimum wynikającego z potrzeb inwestycyjnych lub konieczności zapewnienia warunków bezpieczeństwa,

c) obowiązek odprowadzania ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem zastosowania rozwiązań indywidualnych w zakresie gospodarki ściekami bytowymi, w tym bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej,

d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo w granicach powierzchni biologicznie czynnych, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, w sposób uniemożliwiający spływ tych wód na grunty sąsiednie,

e) zakaz wprowadzania do gruntu zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych, itp.,

f) obowiązek oczyszczenia zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi,

g) nakaz gromadzenia odpadów stałych w odpowiednich pojemnikach i miejscach do tego przystosowanych, posiadających odpowiednie podłoże chroniące środowisko gruntowo-wodne;

4) ochrona powietrza atmosferycznego przed uciążliwymi emisjami poprzez stosowanie w systemach grzewczych budynków proekologicznych nośników energii cieplnej (energia elektryczna, energia słoneczna, energia geotermalna, itd.) lub poprzez zaopatrzenie w energię cieplną z sieci miejskiej;

5) ochrona klimatu akustycznego poprzez obowiązek przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych – dla terenów oznaczonych symbolem 1MNW – 11MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW-UA – jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego.

§ 11. 1. **W granicach obszaru objętego planem przestrzenie publiczne stanowią**:

1) teren drogi zbiorczej (ul. Ekologiczna), oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ;

2) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KP i 2KP;

3) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem 1IE.

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

1) stosowanie ujednoliconego układu oświetlenia ulicznego oraz jednego typu latarń w jednym ciągu komunikacyjnym;

2) stosowanie ujednoliconej formy architektonicznej, materiałów i kolorystyki przy realizacji obiektów małej architektury czy tablic informacyjnych;

3) usytuowanie oraz parametry obiektów małej architektury, tablic informacyjnych oraz elementów infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

4) nakaz zapewnienia dostępności do przestrzeni o funkcji publicznej osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym stosowanie rozwiązań ułatwiających poruszanie się tych osób (między innymi: obniżenie krawężników, zastosowanie nawierzchni o wyróżniającej się fakturze przy przejściach dla pieszych, barierek i poręczy uławiających poruszanie się, wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową).

3. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznej określone w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo.

§ 12. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW – 11MNW oraz terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług biurowych i administracji oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MNW-UA – 800 m^2;

2) na pozostałych terenach w dostosowaniu do potrzeb i wymagań wynikających z przepisów odrębnych.

§ 13. 1. **Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemówkomunikacji:**

1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnią:

a) teren drogi zbiorczej (ul. Ekologiczna), oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ,

b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KR – 13KR;

2) powiązania z układem dróg zewnętrznych zapewnią: teren drogi zbiorczej (ul. Ekologiczna), oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 10KR;

2. Ustala się następujące parametry funkcjonalne i linie rozgraniczające dróg oraz linie zabudowy:

1) teren drogi zbiorczej (ul. Ekologiczna) oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ:

a) szerokość pasa drogowego – 24,0 m,

b) narożne ścięcie linii rozgraniczającej pasa drogowego w rejonie skrzyżowania z ul. Topolową (gm. Grajewo),

c) nieprzekraczalna linia zabudowy – 10,0 m od granicy pasa drogowego;

2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 5KR:

a) szerokość pasa drogowego – projektowane poszerzenie istniejącego pasa drogowego do docelowej szerokości 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) narożne ścięcia linii rozgraniczających pasa drogowego w rejonie skrzyżowania z terenem komunikacji drogowej wewnętrznej (10KR),

c) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0 m od granicy pasa drogowego;

3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 10KR:

a) szerokość pasa drogowego – 15,0 m,

b) narożne ścięcia linii rozgraniczających pasa drogowego w rejonie skrzyżowania z ul. Topolową (gm. Grajewo),

c) nieprzekraczalna linia zabudowy – 8,0 m od granicy pasa drogowego;

4) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami 2KR i 7KR:

a) szerokość pasa drogowego – 12,0 m,

b) narożna ścięcia linii rozgraniczających pasów drogowych:

- w rejonie skrzyżowania z terenem drogi zbiorczej (ul. Ekologiczna – 1KDZ),

- w rejonie skrzyżowania z terenem komunikacji drogowej wewnętrznej (10KR),

- w rejonie skrzyżowań z terenem komunikacji drogowej wewnętrznej (5KR)

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 8,0 m od granicy pasa drogowego;

5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami:1KR i 11KR – 13KR

a) szerokość pasa drogowego – 10,0 m,

b) narożne ścięcia linii rozgraniczających pasów drogowych:

- w rejonie skrzyżowań z terenem komunikacji drogowej wewnętrznej (10KR),
- w rejonie skrzyżowania z terenem komunikacji drogowej wewnętrznej (2KR),
- w rejonie wzajemnych skrzyżowań pomiędzy projektowanymi terenami komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR, 11KR – 13KR), zgodnie z rysunkiem planu,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od granicy pasa drogowego;

6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami: 3KR, 4KR, 6KR, 8KR i 9KR:

a) szerokość pasa drogowego:

- terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KR – 8,0 m,
- terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3KR, 6KR, 8KR i 9KR – 10,0 m,

b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej o charakterze nieprzelotowym, za wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KR, zakończone placami do zawracania pojazdów samochodowych o wymiarach 12,5 m x 12,5 m, a w przypadku terenu 6KR placem do zawracania pojazdów samochodowych o wymiarach 15,0 m x 15,0 m,

c) narożne ścięcia linii rozgraniczających pasów drogowych:

- w rejonie skrzyżowania z terenem drogi zbiorczej oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDZ (ul. Ekologiczna),
- w rejonie skrzyżowań z terenem komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonym na rysunku planu symbolem 10KR,
- w rejonie skrzyżowań z terenem komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonym na rysunku planu symbolem 5KR,
- w rejonie skrzyżowania z terenem komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonym na rysunku planu symbolem 2KR, zgodnie z rysunkiem planu,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od granicy pasa drogowego;

7) tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KP i 2KP:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m,

b) narożne ścięcia linii rozgraniczających:

- w rejonie włączeń do terenu komunikacji drogowej wewnętrznej (11KR),
- w rejonie włączenia do ulicy Topolowej (gmina Grajewo),

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczających tereny na rysunku planu.

3. Na terenie drogi zbiorczej (ul. Ekologicznej) oraz terenach komunikacji drogowej wewnętrznej ustala się:

1) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z zabezpieczeniem ruchu drogowego;

2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych z wyłączeniem obiektów obsługi komunikacji zbiorowej oraz obiektów małej architektury;

3) realizacja obiektów i urządzeń budowlanych, o których mowa w pkt 1 i 2 wyłącznie w uzgodnieniu z zarządcą drogi, z zachowaniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych.

4. Ustala się następujące wymagania dotyczące miejsc parkingowych:

1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą (1MNW – 11 MNW), w granicach poszczególnych działek budowlanych ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo, z zachowaniem następujących minimalnych wskaźników:

   a) budynki mieszkalne jednorodzinne – 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny z uwzględnieniem miejsc garażowych,

   b) części usługowe budynków mieszkalnych – 2 miejsca na 50 m^2 powierzchni usługowejbudynków mieszkalnych;

2) na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub usługi biurowe i administrację (1MNW-UA) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla mieszkańców lub podmiotów przebywających okresowo, w tym użytkowników usług, z zachowaniem minimalnego wskaźnika 2 miejsc parkingowych na 1 lokal mieszkalny oraz 2 miejsc na 50 m^2 powierzchni usługowej z zakresu usług biurowych i administracji;

3) ustala się obowiązek wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. **Ustala się uzbrojenie obszaru objętego planem w następujące sieci i urządzeniainfrastruktury technicznej:**

1) sieć wodociągowa z urządzeniami p. poż.;

2) sieć kanalizacji sanitarnej;

3) sieć kanalizacji deszczowej;

4) sieć elektroenergetyczna, w tym linie nN komunalno-oświetleniowe;

5) sieć telekomunikacyjna, w tym internet szerokopasmowy;

6) sieć gazowa;

7) inne uzbrojenie techniczne, jeżeli pojawi się taka konieczność.

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

1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz zmianę przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) przebudowa sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenów – na warunkach uzgodnionych z zarządcami sieci;

4) realizacja przyłączy infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami projektów zagospodarowania poszczególnych terenów i warunkami określonymi przez zarządców sieci;

5) określone na rysunku planu trasy przebiegu projektowanych sieci infrastruktury technicznej określają zasadę uzbrojenia technicznego terenów – dokładne trasy przebiegu sieci do ustalenia i uszczegółowienia w opracowaniach branżowych i projektach budowlanych inwestycji;

6) dopuszcza się usytuowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem drogi zbiorczej oraz terenami komunikacji drogowej wewnętrznej, z zaleceniem ich usytuowania w pasach pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług biurowych i administracji, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez przyłącza indywidualne do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;

2) zakłada się budowę odcinków sieci wodociągowej o średnicy rur co najmniej 110 mm w granicach terenu drogi zbiorczej (1KDZ) oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), z włączeniem do istniejącej sieci wodociągowej w ulicach: Świętego Piotra, Świętego Józefa oraz Ekologicznej;

3) dopuszcza się przebieg sieci wodociągowej w granicach działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą (tereny MNW) z zaleceniem jej usytuowania w pasach pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

4) zaleca się usytuowanie sieci wodociągowej w pasach chodników oraz poboczy projektowanych dróg;

5) dopuszcza się zmianę przebiegu oraz minimalnych parametrów projektowanych odcinków sieci wodociągowej w ramach opracowania projektów branżowych inwestycji;

6) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w wodę, w tym studni do poboru wody pitnej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:

1) odprowadzanie ścieków (bytowych) poprzez projektowane przyłącza indywidualne do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;

2) zakłada się budowę sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy rur co najmniej 200 mm w systemie grawitacyjno-pompowym, w granicach terenu drogi zbiorczej (1KDZ) oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), z włączeniem do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach: Ekologicznej, Świętego Piotra oraz Świętego Józefa (poza granicami opracowania planu);

3) zakłada się odprowadzanie ścieków przy pomocy istniejącej przepompowni ścieków zlokalizowanej w pasie drogowym ulicy Ekologicznej (teren 1KDZ);

4) dopuszcza się przebieg sieci kanalizacji sanitarnej w granicach działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą (MNW) z zaleceniem jej sytuowania w pasach pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

5) zaleca się usytuowanie sieci kanalizacji sanitarnej w pasie jezdni projektowanych dróg;

6) dopuszcza się zmianę przebiegu, systemu oraz minimalnych parametrów projektowanych odcinków sieci kanalizacji sanitarnej w ramach opracowania projektów branżowych inwestycji;

7) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych w zakresie gospodarki ściekami bytowymi, w tym bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez wpusty i odwodnienia liniowe do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;

2) zakłada się budowę sieci kanalizacji deszczowej o średnicy rur co najmniej 300 mm w granicach terenu drogi zbiorczej (1KDZ) oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), z włączeniem do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w ulicach Ekologicznej, Świętego Piotra oraz Świętego Józefa;

3) zaleca się usytuowanie sieci kanalizacji deszczowej w pasie jezdni projektowanych dróg;

4) dopuszcza się zmianę przebiegu oraz minimalnych parametrów projektowanych odcinków sieci kanalizacji deszczowej w ramach opracowania projektów branżowych inwestycji;

5) w granicach działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą (tereny MNW) oraz pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub usługi biurowe i administrację (teren 1MNW-UA) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w ramach powierzchni biologicznie czynnej, dołów chłonnych i zbiorników retencyjnych.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych – na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

2) zakłada się budowę kablowej sieci elektroenergetycznej nN 0,4 kV w granicach terenu drogi zbiorczej (1KDZ) oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), z włączeniem do istniejącej stacji transformatorowej w granicach terenu 1IE oraz stacji transformatorowych zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu;

3) dopuszcza się przebieg sieci elektroenergetycznej nN w granicach działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą (MNW) z zaleceniem jej sytuowania w pasach pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

4) bezpośrednia dostawa energii elektrycznej do odbiorców przyłączami do linii nN;

5) dopuszcza się zmianę przebiegu projektowanych odcinków sieci elektroenergetycznej nN w ramach opracowania projektów branżowych inwestycji;

6) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o indywidualne źródła energii, w tym mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię cieplną:

1) zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła;

2) projektowane obiekty należy wyposażyć w instalacje oparte na proekologicznych (niskoemisyjnych) nośnikach energii cieplnej;

3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z miejskiej sieci ciepłowniczej.

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz ziemny:

1) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy poprzez projektowane przyłącza indywidualne do istniejącej i projektowanej sieci gazowej;

2) zakłada się budowę sieci gazowej o średnicy rur co najmniej 90 mm w granicach terenu drogi zbiorczej (1KDZ) oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) z włączeniem do istniejącej sieci gazowej w ulicach: Świętego Piotra oraz Świętego Józefa;

3) dopuszcza się przebieg sieci gazowej w granicach działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą (MNW) z zaleceniem jej sytuowania w pasach pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

4) zaleca się usytuowanie sieci gazowej w pasach chodników oraz poboczy projektowanych dróg;

5) dopuszcza się zmianę przebiegu oraz minimalnych parametrów projektowanych odcinków sieci gazowej w ramach opracowania projektów branżowych inwestycji;

6) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz, w tym naziemnych oraz podziemnych zbiorników na gaz płynny.

9. Ustala się następujące zasady dostępu do sieci telekomunikacyjnych:

1) dostęp do sieci telekomunikacyjnych z sieci przewodowych oraz w sposób bezprzewodowy, w oparciu o stacje bazowe sieci telefonii komórkowych;

2) rozbudowa infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb nowych abonentów lub świadczenia nowych usług z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami stałymi:

1) gospodarowanie odpadami komunalnymi na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Grajewo;

2) gospodarowanie odpadami innymi niż komunalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących gospodarowania odpadami;

3) zakaz prowadzenia działalności polegającej na zbieraniu i przeładunku odpadów, w tym złomu oraz działalności związanej z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów.

§ 15. 1. **Ustala się następujące wymagania z zakresu obrony cywilnej:**

1) obowiązek dostosowania stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;

2) na etapie sporządzania projektów zagospodarowania terenów dla obiektów użyteczności publicznej i obiektów usługowych, potrzeby w zakresie ukryć dla ludności określa właściwy terenowo organ obrony cywilnej;

3) należy zabezpieczyć systemy powiadamiania i alarmowania mieszkańców w przypadku zagrożeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące wymagania z zakresu ochrony przeciwpożarowej: przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych oraz zmiany sposobu zagospodarowania terenów istnieje obowiązek uwzględnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych w zakresie:

1) zapewnienia odpowiedniej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków;

2) zapewnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;

3) zaprojektowania dróg pożarowych umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej.

§ 16. 1. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne 1,1493 ha gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa, sklasyfikowanych w ewidencji gruntów i budynków jako Ls, na które uzyskano zgodę Ministra Klimatu i Środowiska – decyzja sygnowana DLŁ-ZNL.8130.43.2026.AZ z dnia 13.07.2026 r.

2. Pozostałe grunty przeznaczone w planie na cele nierolnicze i nieleśne obejmują użytki rolne VI klasy bonitacyjnej o powierzchni 20,3343 ha na zmianę przeznaczenia których zgoda nie jest wymagana oraz grunty wyłączone z użytkowania rolnego.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI I OZNACZONYCH SYMBOLAMI PRZEZNACZENIA

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW i 11MNW** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) uzupełniające: teren usług, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej,

c) wykluczane: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług edukacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, tłoczni gazu, stacji gazowej, obsługi produktów naftowych, pompowni wody, obiektu uzdatniania wody, pompowni ścieków, ciepłownictwa, gospodarowania odpadami;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów - zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 2 niniejszej uchwały;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,50,

d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,60,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

f) gabaryty budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących:

- powierzchnia zabudowy: do 200 m^2,

- maksymalna wysokość zabudowy: nie mniej niż 2 kondygnacje i nie więcej niż 3 kondygnacje (łącznie z poddaszem użytkowym), z dopuszczeniem podpiwniczenia, o wysokości do 12,0 m (dla terenów 7MNW, 8MNW i 9MNW) oraz do 2 kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym), z dopuszczeniem podpiwniczenia, o wysokości do 9,5 m (dla pozostałych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług biurowych i administracji),
- szerokość elewacji frontowych: 10,0 m – 18,0 m,
- geometria dachów: dwu lub wielospadowe o nachyleniu zasadniczych połaci dachowych w granicach 25^{o} – 45^{o}, kalenicy głównej równoległej w stosunku do elewacji frontowych budynków,

g) gabaryty budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych:

- powierzchnia zabudowy: do 70 m^2,
- maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem podpiwniczenia, o całkowitej wysokości do 6,0 m,
- szerokość elewacji frontowych: do 20,0 m,
- geometria dachów: jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu zasadniczych połacidachowych do 40^{o}, dopuszcza się dachy płaskie;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) od strony terenu drogi zbiorczej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 13 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) od strony terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KR – 13KR, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 13 ust. 2 niniejszej uchwały,

c) od strony ulicy Topolowej na terenie gminy Grajewo: w odległości co najmniej 10,0 m od granicy pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu,

d) od strony terenów komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KP i 2KP – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 13 ust. 2 niniejszej uchwały,

e) od strony pozostałych granic działek budowlanych: zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych w odległości mniejszej niż 3,0 m, lecz nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, z ograniczeniem długości tak sytuowanej ściany budynku do 8,0 m i pod warunkiem, że planowana inwestycja nie naruszy interesu osób trzecich w zakresie przede wszystkim warunków oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) z terenu drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ:

- wyłącznie w sposób pośredni poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (KR),
- zakaz realizacji zjazdów bezpośrednio na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW),

b) z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR – 13KR w sposób bezpośredni lub poprzez ustanowienie służebności drogowej, z uwzględnieniem §13 ust. 2 niniejszej uchwały oraz warunków określonych przez zarządców dróg,

c) z ulicy Topolowej na terenie gminy Grajewo usytuowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,

d) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 13 ust. 4 niniejszej uchwały.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1**MNW-UA** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług biurowych i administracji,

b) uzupełniające: teren parkingu, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej,

c) wykluczane: tłoczni gazu, stacji gazowej, obsługi produktów naftowych, pompowni wody, obiektu uzdatniania wody, pompowni ścieków, ciepłownictwa, gospodarowania odpadami;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 2 niniejszej uchwały;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,02,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,30,

d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,35,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

f) gabaryty budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących:

- powierzchnia zabudowy: do 200 m^2,
- maksymalna wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym), z dopuszczeniem podpiwniczenia, o wysokości do 9,5 m,
- szerokość elewacji frontowych: 10,0 m – 20,0 m,
- geometria dachów: dwu lub wielospadowe o nachyleniu zasadniczych połaci dachowych w granicach 25^o – 45^o, kalenicy głównej równoległej w stosunku do elewacji frontowych budynków,

g) gabaryty budynków usługowych:

- powierzchnia zabudowy: do 150 m^2,
- maksymalna wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym), z dopuszczeniem podpiwniczenia, o wysokości do 9,5 m
- szerokość elewacji frontowych: 6,0 m – 20,0 m,
- geometria dachów: dwu lub wielospadowe o nachyleniu zasadniczych połaci dachowych w granicach 20^o-45^o, kalenicy głównej równoległej lub prostopadłej w stosunku do elewacji frontowych budynków,

h) gabaryty budynków mieszkalno-usługowych:

- powierzchnia zabudowy: do 250 m^2,
- maksymalna wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji (łącznie z poddaszem użytkowym), z dopuszczeniem podpiwniczenia, o wysokości do 9,5 m,
- szerokość elewacji frontowych: 10,0 m – 25,0 m,
- geometria dachów: dwu lub wielospadowe o nachyleniu zasadniczych połaci dachowych w granicach 20^o-45^o, kalenicy głównej równoległej w stosunku do elewacji frontowych budynków,

i) gabaryty budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych:

- powierzchnia zabudowy: do 80 m^2,
- maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem podpiwniczenia, o całkowitej wysokości do 7,0 m,
- szerokość elewacji frontowych: do 20,0 m,
- geometria dachów: jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu zasadniczych połacidachowych do 40^o, dopuszcza się dachy płaskie;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) od strony ulicy Topolowej na terenie gminy Grajewo: w odległości co najmniej 10,0 m od granicy pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu,

b) od strony terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 10KR, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 13 ust. 2 niniejszej uchwały,

c) od pozostałych stron granic działek budowlanych: zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych w odległości mniejszej niż 3,0 m, lecz nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, z ograniczeniem długości tak sytuowanej ściany budynku do 8,0 m i pod warunkiem, że planowana inwestycja nie naruszy interesu osób trzecich w zakresie przede wszystkim warunków oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) z ulicy Topolowej na terenie gminy Grajewo usytuowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,

b) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 13 ust. 4 niniejszej uchwały.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IE** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren elektroenergetyki;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 2 niniejszej uchwały;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

b) maksymalna wysokość zabudowy: do 15,0 m;

4) obsługa komunikacyjna: z terenu drogi zbiorczej (ulicy Ekologicznej) oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: teren drogi zbiorczej,

b) uzupełniające: teren komunikacji pieszo-rowerowej, parkingu, placu lub rynku, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej,

c) wykluczane: obsługi produktów naftowych, ujęcia wód, obiektu uzdatniania wody, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 2 niniejszej uchwały;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

b) maksymalna wysokość zabudowy: do 12,0 m.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR i 13KR** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) uzupełniające: teren komunikacji pieszo-rowerowej, parkingu, placu lub rynku, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej,

c) wykluczane: obsługi produktów naftowych, ujęcia wód, obiektu uzdatniania wody, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 2 niniejszej uchwały;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

b) maksymalna wysokość zabudowy: do 12,0 m.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KP i 2KP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: teren komunikacji pieszo-rowerowej,

b) uzupełniające: teren zieleni urządzonej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 2 niniejszej uchwały;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 23. Ustala się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNW – 11MNW – w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent) od wzrostu wartości nieruchomości;

2) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług biurowych i administracji oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW-UA – w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent) od wzrostu wartości nieruchomości;

3) dla pozostałych terenów – w wysokości 0% (słownie: zero procent) od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Grajewo.

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

Przewodnicząca Rady
Miasta

Monika Stefańska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVII/200/26
Rady Miasta Grajewo
z dnia 28 października 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

TERENU POŁOŻONEGO POMIĘDZY ULICAMI TOPOLOWĄ I EKOLOGICZNĄ ORAZ KOŚCIOŁEM PW. MATKI BOSKIEJ NIEUSTAJĄCEJ POMOCY W GRAJEWIE

0 50 100 150 200 m

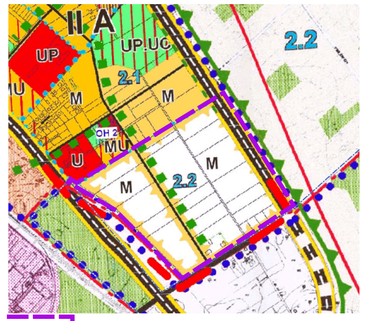
SKALA 1:1000



OPRACOWANIE SPORZĄDZONO W SKALI 1:1000
W UKŁADZIE WSPÓŁRZĘDNYCH ETRF 2000-PL/CS 2000/21 (zone 7)
NA MAPIE ZASADNICZEJ W POSTACI WEKTOROWEJ POZYSKANEJ OD STAROSTY GRAJEWSKIEGO
DLA FRAGMENTU MIASTA GRAJEWO
DO KTÓREJ ODNOSI SIĘ: LICENCJA NR WG.6642.402.2024_2004_P WYDANA PRZEZ
STAROSTWO POWIATOWE W GRAJEWIE W DNIU 02.04.2024 r.

RYSUNEK PLANU

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GRAJEWO



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

GRANICE STREF O OKREŚLONEJ POLITYCE PRZESTRZENNEJ

STREFA MIEJSKA

GRANICE WYDZIELONYCH OBSZARÓW W POSZCZEGÓLNYCH STREFACH

GRANICE WYDZIELONYCH ZESPOŁÓW

2.2 ZESPÓŁ 2.2 O FUNKCJI MIESZKANIOWEJ

ADAPTOWANE I PROJEKTOWANE PRZEBIEGI DRÓG KRAJOWYCH Z PODŁĄCZENIAMI DO WĘZŁÓW OBEJŚCIA

ULICE GŁÓWNE I ZBIORCZE - ELEMENTY PODSTAWOWEGO UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

POMOCNICZE POŁĄCZENIA ZALICZONE DO PODSTAWOWEGO UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

KIERUNEK ROZWOJU FUNKCJI MIESZKANIOWEJ

LEGENDA:

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

MNW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
MNW-UA	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG BIUROWYCH I ADMINISTRACJI
KDZ	TEREN DROGI ZBIORCZEJ
KR	TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
KP	TERENY KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
IE	TEREN ELEKTROENERGETYKI

USTALENIA REGULACYJNE:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:

wo110 SIEĆ WODOCIĄGOWA - ISTNIEJĄCA / PROJEKTOWANA

SN 15kV KABLOWA SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA SN 15kV - ISTNIEJĄCA

nN 0,4 kV KABLOWA SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA nN 0,4 kV - ISTNIEJĄCA / PROJEKTOWANA

e KONTENEROWA STACJA TRANSFORMATOROWA SN/nN

ks200 SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ - ISTNIEJĄCA / PROJEKTOWANA

P ISTNIEJĄCA PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW

ks160 ISTNIEJĄCY KANAŁ TŁOCZNY KANALIZACJI SANITARNEJ

kd200 SIEĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ - ISTNIEJĄCA / PROJEKTOWANA

g90 SIEĆ GAZOWA - ISTNIEJĄCA / PROJEKTOWANA

t SIEĆ TELEKOMUNIKACYJNA - ISTNIEJĄCA

USTALENIA INFORMACYJNE:

GRANICE ISTNIEJĄCYCH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVII/200/26

Rady Miasta Grajewo

z dnia 28 października 2026 r.

rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Topolową i Ekologiczną oraz Kościołem pw. Matki Boskiej Nieustającej Pomocy w Grajewie”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) Rada Miasta Grajewo rozstrzyga w następujący sposób nieuwzględnione przez Burmistrza Miasta Grajewo uwagi do projektu planu miejscowego wniesione podczas wyłożenia planu do publicznego wglądu:

1) uwaga nr 1 złożona w dniu 07.09.2026 r. przez osobę fizyczną: *umożliwienie na działce numer 2147 kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej również w formie szeregowej.*

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Grajewo – uwaga nieuwzględniona: *brak możliwości dopuszczenia w obrębie wskazanej działki gruntu realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej. Wprowadzenie w mpzp możliwości realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie szeregowej zaburzy wyznaczone warunki kształtowania ładu przestrzennego, w tym w zakresie intensywności zabudowy oraz gabarytów i formy architektonicznej przyszłych domów mieszkalnych.*

Przewodnicząca Rady
Miasta

Monika Stefańska

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVII/200/26

Rady Miasta Grajewo

z dnia 28 października 2026 r.

rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami Topolową i Ekologiczną oraz Kościołem pw. Matki Boskiej Nieustającej Pomocy w Grajewie" inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) Rada Miasta Grajewo rozstrzyga co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy a będące konsekwencją uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego stanowią:

1) budowa gminnych dróg wewnętrznych (dotyczy wyłącznie dróg wewnętrznych we władaniu Miasta Grajewo);

2) budowa sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Sposób realizacji oraz finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

Lp.	Rodzaj infrastruktury	Sposób realizacji	Zasady finansowania
1.	Gminne drogi wewnętrzne wraz z oświetleniem drogowym	·Wykup terenu pod budowę dróg, ·Budowa dróg wraz z oświetleniem drogowym	Środki własne z budżetu miasta oraz z wykorzystaniem dofinansowań zewnętrznych
2.	Sieć wodociągowa	Budowa nowych odcinków sieci wodociągowej	Środki własne z budżetu miasta oraz z wykorzystaniem dofinansowań zewnętrznych
3.	Sieć elektroenergetyczna	Budowa nowych odcinków sieci elektroenergetycznej	Środki finansowe gestora sieci
4.	Sieć kanalizacji sanitarnej	Bodowa nowych odcinków sieci kanalizacji sanitarnej	Środki własne z budżetu miasta oraz z wykorzystaniem dofinansowań zewnętrznych
5.	Sieć kanalizacji deszczowej	Budowa nowych odcinków sieci kanalizacji deszczowej	Środki własne z budżetu miasta oraz z wykorzystaniem dofinansowań zewnętrznych
6.	Sieć gazowa	Budowa nowych odcinków sieci gazowej	Środki finansowe gestora sieci
7.	Sieć telekomunikacyjna	Budowa nowych odcinków sieci telekomunikacyjnej	Środki finansowe gestora sieci

3. Wskazane inwestycje będą realizowane etapami, w zależności od środków finansowych zaplanowanych w budżecie Miasta Grajewo.

Przewodnicząca Rady
Miasta

Monika Stefańska

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVII/200/26
Rady Miasta Grajewo
z dnia 28 października 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę