

**UCHWAŁA NR XIV/88/11  
RADY MIASTA GRAJEWO**

z dnia 25 października 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie  
ulic: Konopnickiej, Sadowej i Piłsudskiego w Grajewie.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679 i Nr 134, poz. 777) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901), w związku z wykonaniem uchwały Nr XXXI/172/09 Rady Miasta Grajewo z dnia 30 stycznia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Konopnickiej, Sadowej i Piłsudskiego w Grajewie oraz uchwałą Nr XXXV/204/09 Rady Miasta Grajewo z dnia 29 czerwca 2009 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Konopnickiej, Sadowej i Piłsudskiego w Grajewie, Rada Miasta Grajewo uchwala co następuje:

**Rozdział 1.  
PRZEPISY WSTĘPNE**

**§ 1.** Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Konopnickiej, Sadowej i Piłsudskiego w Grajewie zgodne są z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo, zatwierdzonym Uchwałą Nr 75/XV/99 Rady Miasta w Grajewie z dnia 29 grudnia 1999 r., zmienionym uchwałą Nr XXI/119/08 Rady Miasta Grajewo z dnia 11 kwietnia 2008 r.

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Konopnickiej, Sadowej i Piłsudskiego w Grajewie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 40,72 ha położony w południowo-zachodniej części miasta Grajewo w rejonie ulic: Konopnickiej, Sadowej i Piłsudskiego.

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

**§ 3.** 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 Miasta Grajewo - teren położony w rejonie ulic: Konopnickiej, Sadowej i Piłsudskiego”;
- 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.

**§ 4. 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 przepisach ogólnych i szczegółowych.

3. Przepisy ogólne zawierają ustalenia odnoszące się do całego obszaru objętego planem, a przepisy szczegółowe zawierają ustalenia odnoszące się do poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia.

**§ 5. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy - w odniesieniu do nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych;
  - 5) zasady obsługi komunikacyjnej, w tym klasyfikacja funkcjonalna ulic;
  - 6) 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. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

**§ 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, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej i zasady ochrony przeciwpożarowej.

2. Plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym opracowaniem planu nie występują tereny ani obiekty objęte ochroną prawną lub wskazane do objęcia ochroną;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - na obszarze objętym planem nie występują w/w tereny;
- 3) szczegółowych warunków i zasad scalania nieruchomości - na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wskazanych do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

**§ 7.** Celem planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy;
- 2) określenie zasad obsługi komunikacyjnej oraz zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

**§ 8. 1.** W planie stosuje się definicje pojęć określone w obowiązujących przepisach, z wyłączeniem pojęć określonych w ust. 2.

2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 2) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi – główny sposób zagospodarowania terenu;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, ściśle z nim związane i które nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inny niż podstawowy rodzaj przeznaczenia, który nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym, a je uzupełnia lub wzbogaca;
- 6) symbolu przeznaczenia terenu - należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, określające jego przeznaczenie podstawowe lub podstawowe i dopuszczalne;
- 7) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany budynków lub ich najdalej wysunięte elementy, z wyłączeniem elementów wystających budynku, takich jak: okap, gzyms, balkon, taras, schody, pochylnie, wysunięcie których przed linię zabudowy dopuszcza się na odległość do 1,5 m;
- 9) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków;
- 10) strefie zabudowy mieszkaniowej - należy przez to rozumieć teren w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej zawarty pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dotyczącymi lokalizacji budynków mieszkalnych;
- 11) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy budynków położonych w obrębie działki budowlanej lub terenu, wyrażoną w metrach lub w stosunku procentowym do powierzchni działki lub terenu;
- 12) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynku wyrażoną w liczbie kondygnacji nadziemnych lub w metrach od poziomu terenu (przy najniższym położonym wejściu do budynku na I kondygnacji nadziemnej) do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 13) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć elewację budynku od strony przestrzeni publicznej, w której usytuowane jest główne wejście lub ekspozycja związana z funkcją budynku, oraz w której detale architektoniczne i zastosowane materiały wykończeniowe akcentują funkcję i formę budynku;
- 14) dachu symetrycznym - należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia i równej długości głównych połaci dachowych;
- 15) terenie biologicznie czynnym - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 16) strefie technicznej - należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony w sąsiedztwie urządzenia infrastruktury technicznej w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa;
- 17) usługach dla ludności - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności (w tym m. in. w zakresie administracji, handlu, gastronomii, drobnego rzemiosła) z wyjątkiem produkcji;
- 18) usługach publicznych – należy przez to rozumieć obiekty przeznaczone do działalności usługowej, służącej celom publicznym określonym w przepisach szczególnych, tj. zaspokajającej potrzeby wspólnoty mieszkańców, zwłaszcza w zakresie oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji, administracji publicznej;
- 19) produkcji - należy przez to rozumieć działalność związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych, w tym zakłady produkcyjne, warsztaty, składy, hurtownie;
- 20) działalności uciążliwej – należy przez to rozumieć działalność związaną z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyłączeniem

przedsięwzięć z zakresu komunikacji infrastruktury technicznej, a także każdą inną działalność powodującą stale lub okresowe uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy, obniżającą standardy zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu, emisje związków zapachowych i szkodliwych;

- 21) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć tereny zieleni zagospodarowane na cele wypoczynku i rekreacji związane z funkcją usługową, publicznie dostępne dla użytkowników usług i mieszkańców osiedla.

## **Rozdział 2.**

### **PRZEPISY OGÓLNE**

#### **USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**

**§ 9. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są tereny przeznaczone na cele rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej oraz tereny zieleni, komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 3) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) U – tereny zabudowy usługowej;
- 5) U-MN – tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną;
- 6) U-ZP – tereny zabudowy usługowej z zielenią urządzoną;
- 7) ZP-U – tereny zieleni urządzonej z zabudową usługową;
- 8) R - tereny rolnicze;
- 9) KD-GP – tereny dróg publicznych – droga główna ruchu przyspieszonego;
- 10) KD-L – tereny dróg publicznych – drogi lokalne;
- 11) KD-D – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe;
- 12) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 13) KX – tereny ciągów pieszych;
- 14) E - tereny urządzeń elektroenergetyki.

3. Określone w planie przeznaczenia terenów wskazują podstawowy sposób ich użytkowania. Plan dopuszcza wprowadzenie przeznaczenia uzupełniającego dla przeznaczenia podstawowego, ustalonego dla terenów objętych planem pod warunkiem nie powodowania zmiany charakteru zagospodarowania.

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

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

- 1) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, skali i formy zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- 2) sytuowanie budynków z zachowaniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy; linie zabudowy nie dotyczą obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) rozbudowa istniejących obiektów oraz realizacja nowej zabudowy zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu i w dostosowaniu do gabarytów i formy architektonicznej obiektów w jej otoczeniu;
- 4) rozbudowa lub dobudowa budynku nowego do istniejącego pod warunkiem dostosowania formy architektonicznej i wystroju zewnętrznego nowego budynku do budynku istniejącego, w sposób zapewniający jednorodność formy architektonicznej zabudowy;
- 5) sytuowanie ogrodzeń działek od strony ulic w linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem wycofania w głąb działki w miejscach wjazdów bramowych;



6) zagospodarowanie zielenią ozdobną, niezabudowanych i nieutwardzonych części działek budowlanych przyległych do dróg i innych terenów publicznych.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć innych niż zabudowa mieszkaniowa i usługowa wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć innych niż zabudowa mieszkaniowa i usługowa wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji drogowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ochrona wód podziemnych poprzez zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 4) obowiązek odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu i odbioru przez oczyszczalnię ścieków;
- 5) obowiązek odprowadzania wód opadowych z utwardzonych nawierzchni terenów usługowych (parkingów i dojazdów), po wstępnym oczyszczeniu z substancji ropopochodnych, do sieci kanalizacji deszczowej; do czasu realizacji sieci, po oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami, do dołów chłonnych, zbiorników odprowadzających lub innych rozwiązań indywidualnych;
- 6) wody opadowe z dachów obiektów oraz terenów o małym stopniu zanieczyszczenia mogą być odprowadzane powierzchniowo do gruntu na własny nieutwardzony teren, w sposób uniemożliwiający spływ tych wód na grunty sąsiednie;
- 7) obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w miejscach do tego przeznaczonych i ich zagospodarowanie zgodnie z zasadami gospodarki odpadami komunalnymi w mieście;
- 8) ochrona powietrza atmosferycznego poprzez stosowanie proekologicznych nośników energii cieplnej (olej opałowy, gaz, energia elektryczna, odnawialne źródła energii);
- 9) ochrona klimatu akustycznego poprzez obowiązek przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 10) ochrona istniejących zadrzewień, poprzez ograniczenie wycinki drzew do niezbędnego minimum wynikającego z potrzeb inwestycyjnych lub konieczności zapewnienia warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 11) ochrona przed szkodliwym elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym poprzez stosowanie normatywnych stref ochronnych od urządzeń elektroenergetycznych;
- 12) ochrona powierzchni ziemi poprzez ograniczanie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu do niezbędnego minimum, wynikającego z prac budowlanych związanych z posadowieniem budynków i obiektów oraz budową dróg i infrastruktury technicznej; zmiany ukształtowania terenu nie mogą powodować zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

**§ 12.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W obszarze opracowania przestrzenie publiczne stanowią:

- 1) tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz ciągu pieszego (oznaczone symbolami KD-GP, KD-L, KD-D, KX);
- 2) przestrzenie wydzielone z terenów usług, przeznaczone do użytkowania publicznego.

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

4) ogrodzenia od strony ulic i ciągu pieszego:

- a) sytuowane w linii rozgraniczającej terenu,
- b) ażurowe (w co najmniej 60%) z zachowaniem jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy,
- c) wysokość ogrodzenia do 1,60 m od poziomu terenu; cokół o wysokości do 0,5 m;

5) oświetlenie – stosowanie ujednoliconego układu oświetlenia ulicznego i jednego typu latarni w jednym ciągu komunikacyjnym;

6) reklama i szyldy:

- a) zakaz lokalizacji reklam wieloprzestrzennych, w tym w postaci billboardów i totemów na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jednorodzinnej z usługami oznaczonych na rysunku planu symbolami MN i MN-U,
- b) zakaz umieszczania tablic reklamowych na elewacjach budynków (od strony terenów publicznych) - niezwiązanych z przeznaczeniem obiektów,
- c) kształt, wielkość i miejsce umieszczenia szyldu lub reklamy na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku,
- d) ustala się łączną powierzchnię reklam i szyldów na jednej ścianie budynku – do 10% powierzchni tej ściany,
- e) umieszczanie szyldów wyłącznie w kondygnacji parteru w rejonie wejścia do budynku,
- f) dopuszcza się umieszczanie reklam na elewacjach frontowych budynków w kondygnacji parteru (poniżej stropu) płasko na ścianie budynku.

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

**§ 14.** Zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem:

1) zasady podziału na działki budowlane na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i mieszkaniową z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN i MN-U, zostały określone na na rysunku planu;

2) dopuszcza się dokonywanie innych podziałów niż określone na rysunku planu, zgodnie z projektem zagospodarowania terenu (wydzielonego liniami rozgraniczającymi oznaczonego symbolem przeznaczenia) spełniającym ustalone w planie warunki zagospodarowania oraz następujące wymogi:

a) minimalna powierzchnia działek dla zabudowy:

- mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup> ,
- mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 600 m<sup>2</sup> ,
- mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 1 000 m<sup>2</sup> ;

b) minimalnej szerokości frontu działek dla zabudowy:

- mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 20 m<sup>2</sup> ,
- mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 14 m<sup>2</sup> ,
- mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 24 m<sup>2</sup> ;

c) bezpośredniej przyległości działek i dostępu do istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych określonych na rysunku planu,

d) zachowania prostopadłości granic do istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, z wyłączeniem działek przyległych do dróg oznaczonych symbolami 01 KD-L i 02 KD-L, położonych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6 MN i 13 MN oraz działek przyległych do drogi oznaczonej symbolem 05 KD-D na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 2 MN i 4 MN;

- 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonych symbolami MN dopuszcza się podziały wtórne w celu powiększenia sąsiedniej działki budowlanej, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w pkt. 2;
- 4) podziały terenów położonych w sąsiedztwie drogi krajowej (KD-GP) nie mogą skutkować koniecznością budowy nowych zjazdów z tej drogi, co oznacza zakaz budowy nowych zjazdów, a obsługę komunikacyjną wydzielonych działek należy zapewnić z dróg publicznych niższej kategorii lub z dróg wewnętrznych;
- 5) na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową, usługową z zielenią urządzoną oraz na terenach zieleni urządzonej z zabudową usługową oznaczonych symbolami 15 U-ZP, 22 U i 23 ZP-U dopuszcza się podziały działek w oparciu o projekt zagospodarowania terenu (wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem przeznaczenia), sporządzony zgodnie z zasadami zagospodarowania ustalonymi w planie i pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do dróg publicznych poszczególnym użytkownikom terenu;
- 6) na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową oznaczonych symbolem 1 RM adaptuje się istniejące podziały i dopuszcza się nowe podziały wyłącznie w celu powiększenia istniejącej zabudowy zagrodowej;
- 7) na terenach rolniczych dopuszcza się podziały działek wyłącznie na potrzeby gospodarki rolnej, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 8) działki, których wielkość, kształt, struktura własnościowa lub dostępność komunikacyjna, utrudniają zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu powinny być połączone i wtórnie podzielone;
- 9) podziały terenów na działki budowlane powinny uwzględniać ustalenia planu w sposób umożliwiający zagospodarowanie działek zgodnie z przeznaczeniem oraz z zasadami i warunkami zagospodarowania określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, a także zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, w tym techniczno - budowlanymi.

**§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają istniejące i projektowane drogi publiczne (lokalne i dojazdowe), drogi wewnętrzne i ciąg pieszy;
- 2) powiązania z układem dróg zewnętrznych zapewniają:
  - a) droga lokalna 01 KD-L - ulica Jaśminowa (docelowo w ciągu drogi powiatowej) włączona do drogi krajowej nr 61 (KD-GP – ul. Piłsudskiego) oraz do drogi powiatowej - ul. Konopskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 02 KD-L,
  - b) droga lokalna 02 KD-L - ulica Konopska w ciągu drogi powiatowej, włączona do drogi krajowej nr 61 (ul. Piłsudskiego) oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-GP, poza obszarem opracowania,
  - c) droga dojazdowa 03 KD-D - ulica Sadowa, włączona do ul. Konopskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 02 KD-L, poza obszarem opracowania,
  - d) droga dojazdowa 04 KD-D - ulica M. Konopnickiej, włączona do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 01 KD-L,
  - e) droga dojazdowa 05 KD-D - włączona do ul. Konopskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 02 KD-L;
- 3) układ komunikacyjny, służący bezpośredniej obsłudze terenów tworzą:
  - a) droga lokalna 01 KD-L – ulica miejska Jaśminowa i jej przedłużenie,
  - b) droga lokalna 02 KD-L – ulica Konopska w ciągu drogi powiatowej,
  - c) drogi dojazdowe układu podstawowego - ulice miejskie oznaczone na rysunku planu symbolami: 03 KD-D - ul. Sadowa, 04 KD-D – ul. M. Konopnickiej, 05 KD-D - ulica projektowana,
  - d) drogi dojazdowe układu uzupełniającego - ulice miejskie oznaczone na rysunku planu symbolami od 06 KD-D do 13 KD-D (istniejące i projektowane),
  - e) drogi wewnętrzne gminne, oznaczone na rysunku planu symbolami od 14 KDW do 18 KDW oraz drogi wewnętrzne 19 KDW i 20 KDW, włączone do dróg publicznych (ulic miejskich),
  - f) ciąg pieszy oznaczony symbolem 21 KX;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych w oparciu o drogi publiczne - ulice lokalne i dojazdowe oraz drogi wewnętrzne;

- 5) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu urządzeń elektroenergetycznych z ciągu pieszego oznaczonego symbolem 21 KX;
- 6) ustala się linie rozgraniczające oraz parametry funkcjonalne dróg publicznych:
- a) droga krajowa nr 61 oznaczona symbolem KD-GP – w granicach miasta ulica Piłsudskiego:
- klasa drogi - główna ruchu przyspieszonego,
  - szerokość pasa drogowego – zgodnie z linią rozgraniczającą określoną na rysunku planu,
  - nieprzekraczalne linie zabudowy - od 10 m do 15 m od linii rozgraniczającej oraz nie mniej niż 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - bezpośrednia obsługa działek przyległych - adaptuje się istniejące zjazdy na działki przyległe do drogi, dostępność do nowych działek bezpośrednio z dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 01 KD-L i 06 KD oraz poprzez drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami 19 KDW i 20 KDW;
- b) droga oznaczona symbolem 01 KD-L – ulica Jaśminowa:
- klasa drogi - lokalna,
  - szerokość pasa drogowego - od 15 m do 25 m (zgodnie z rysunkiem planu),
  - włączenie do drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem KD-GP (drogi krajowej nr 61) poprzez skrzyżowanie proste lub rondo,
  - włączenie do drogi lokalnej 02 KD-L (ul. Konopskiej) poprzez skrzyżowanie proste lub rondo,
  - włączenia ulic dojazdowych 04 KD-D, 06 KD-D, 07 KD-D i 12 KD-D oraz wewnętrznej 17 KDW poprzez skrzyżowania proste,
  - włączenie ulicy dojazdowej 03 KD-D (ul. Sadowej) zgodnie z rysunkiem planu,
  - narożne ścieżki linii rozgraniczających na skrzyżowaniu - zgodnie z rysunkiem planu,
  - jezdnia dwupasmowa o minimalnej szerokości 7,0 m,
  - chodniki obustronne o minimalnych szerokościach 1,5 m – chodniki wydzielone zielenią, 2,0 m – chodniki przykrawężnikowe,
  - ścieżki rowerowe o szerokości 2,0 m, usytuowane wzdłuż chodników (minimum po jednej stronie ciągu ulicznego), wydzielone kolorem nawierzchni i oznakowaniem; zaleca się aby ścieżki rowerowe były oddzielone od jezdni pasem zieleni,
  - nieprzekraczalne linie zabudowy - od 6 m do 20 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - bezpośrednia obsługa działek przyległych w postulowanych miejscach określonych na rysunku planu, na warunkach uzgodnionych z zarządcą ulicy oraz drogi krajowej w przypadku terenu oznaczonego symbolem 22 U w miejscu nie kolidującym z przyszłą przebudową drogi KD-GP, spełniając wymogi bezpieczeństwa ruchu określone przepisami odrębnymi; zaleca się łączenie zjazdów na działki,
- c) droga oznaczona symbolem 02 KD-L – ulica Konopska:
- klasa drogi - lokalna,
  - szerokość pasa drogowego - adaptuje się istniejące linie rozgraniczające,
  - włączenie ulicy lokalnej 01 KD-L (ul. Jaśminowej) poprzez skrzyżowanie proste lub rondo,
  - jezdnia - adaptuje się istniejącą szerokość,
  - chodniki obustronne wydzielone zielenią o minimalnych szerokościach 1,5 m lub chodniki przykrawężnikowe o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m,
  - nieprzekraczalne linie zabudowy - 6 m i 8 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - adaptuje się istniejące zjazdy na działki przyległe do drogi i dopuszcza się nowe w miejscach określonych na rysunku planu na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi; zaleca się łączenie zjazdów na działki;

- d) drogi publiczne, istniejące i projektowane ulice miejskie oznaczone na rysunku planu symbolami: 03 KD-D, 04 KD-D, 05 KD-D, 06 KD-D, 07 KD-D, 08 KD-D, 09 KD-D, 10 KD-D, 11 KD-D, 12 KD-D, 13 KD-D:
- klasa drogi: dojazdowa,
  - szerokość pasa drogowego ulic: 03 KD-D, 04 KD-D, 05 KD-D, 06 KD-D, 07 KD-D, 09 KD-D, odcinek 10 KD-D – 12 m w liniach rozgraniczających (zgodnie z rysunkiem planu),
  - szerokość pasa drogowego ulic: 08 KD-D, odcinek 10 KD-D, 12 KD-D, 13 KD-D – 10 m w liniach rozgraniczających (zgodnie z rysunkiem planu),
  - narożne ścieżka linii rozgraniczających na skrzyżowaniach zgodnie z rysunkiem planu (minimum 5 x 5 m),
  - włączenie drogi dojazdowej (ulicy) do drogi lokalnej (ulicy) zgodnie z rysunkiem planu;
  - szerokość jezdni zalecana 6,0 m, dopuszczalna 5,5 m,
  - szerokość chodników wydzielonych zielenią nie mniej niż 1,5 m, chodników przykrawężnikowych nie mniej niż 2,0 m,
  - linie zabudowy - od 6 m do 10 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - bezpośrednia obsługa działek przyległych - adaptuje się istniejące zjazdy na działki przyległe do istniejących dróg i dopuszcza się nowe w postulowanych miejscach określonych na rysunku planu na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
- 7) ustala się linie rozgraniczające oraz parametry dla ciągu pieszego z dopuszczonym ruchem dojazdowym do urządzeń elektroenergetycznych w sytuacjach awaryjnych, oznaczonego na rysunku planu symbolem 21 KX;
- szerokość w liniach rozgraniczających - 4,5 m,
  - linie zabudowy - 8 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - włączenie do ulic nadrzędnych oznaczonych symbolami 03 KD-D i 12 KD-D w postaci zjazdów publicznych bezwzględnie podporządkowanych;
- 8) ustala się linie rozgraniczające oraz parametry dla dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 14 KDW, 15 KDW, 16 KDW i 17 KDW, 18 KDW, 19 KDW i 20 KDW:
- klasa drogi - niepubliczne drogi dojazdowe obsługujące zabudowę mieszkaniową i usługową,
  - szerokość w liniach rozgraniczających od 4,5 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - linie zabudowy - od 4 m do 10 m od linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) na terenach, w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych, ciągu pieszego i dróg wewnętrznych dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach uzgodnionych z zarządcami oraz urządzeń związanych z zabezpieczeniem ruchu drogowego;
- 10) ustala się następujące wymagania dotyczące miejsc parkingowych:
- a) realizacja zespołów parkingowych na terenach usług oznaczonych symbolami 15 U-ZP, 22 U i 23 ZP-U,
  - b) realizacja miejsc parkingowych na terenach oznaczonych symbolami 14 MN-U, 16 MN-U i 21 U-MN,
  - c) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenach dróg publicznych w formie pasów i zatok postojowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz uzgodnionych z zarządcą drogi,
  - d) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na terenie inwestycji z uwzględnieniem następujących minimalnych wskaźników:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 miejsca postojowe na 1 budynek,
    - hotele, pensjonaty – 3 miejsca postojowe na 10 miejsc noclegowych lub 1 miejsce postojowe na 1 pokój,
    - obiekty gastronomiczne – 25 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
    - kina, sale widowiskowe – 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - obiekty sportowe i rekreacji – 20 miejsc postojowych na 100 użytkowników,

- inna zabudowa usługowa – 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 punkt usługowy.

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

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

- sieć wodociągowa,
- sieć kanalizacji sanitarnej,
- sieć kanalizacji deszczowej,
- sieć elektroenergetyczna – linie 15 kV ze stacjami transformatorowymi 15/0,4 kV oraz linie NN komunalno – oświetleniowe,
- sieć telekomunikacyjna,
- inne uzbrojenie, jeśli zajdzie taka konieczność, w tym sieć ciepła – realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy, bez dokonywania zmiany planu,

**2) zasady budowy, przebudowy lub modernizacji sieci infrastruktury technicznej:**

- a) adaptuje się przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę,
- b) przebudowa sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu - na warunkach uzgodnionych z zarządcami sieci,
- c) realizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic na warunkach uzgodnionych z zarządcami,
- d) realizacja przyłączy infrastruktury technicznej – zgodnie w ustaleniami projektów zagospodarowania terenów i warunkami określonymi przez gestorów poszczególnych sieci,
- e) określone na rysunku planu zasady i trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej mają charakter orientacyjny – do ustalenia w opracowaniach branżowych i projektach budowlanych inwestycji;

**3) zaopatrzenie w wodę:**

- a) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez przyłącza do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
- b) zakłada się budowę sieci wodociągowej o przebiegu w liniach rozgraniczających dróg publicznych - ulic: 01 KD-L, 03 KD-D, 04 KD-D, 05 KD-D, 06 KD-D, 07 KD-D, 08 KD-D, 09 KD-D, 10 KD-D, 11 KD-D, 12 KD-D, 13 KD-D oraz dróg wewnętrznych -ulic: 14 KDW, 15 KDW, 16 KDW, 17 KDW, 18 KDW i 19 KDW do spięciaz istniejącą siecią wodociągową w ulicy Konopskiej oznaczonej symbolem 02 KD-L – (trzy włączenia) i Sadowej oznaczonej symbolem 03KD-D (jedno włączenie),
- c) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł (studnie),
- d) nowe odcinki sieci wodociągowej należy realizować o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe oraz wyposażyć w hydranty zewnętrzne;

**4) odprowadzenie ścieków sanitarnych:**

- a) odprowadzenie ścieków - poprzez indywidualne przyłącza do projektowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków,
- b) zakłada się realizację sieci kanalizacji sanitarnej jako grawitacyjnej o przebiegu w liniach rozgraniczających dróg publicznych - ulic: części 01 KD-L i 03 KD-D oraz 06 KD-D, 12 KD-D, 13 KD-D i 19 KDW z odprowadzeniem zgodnie ze spadkiem terenu do istniejącej sieci w ul. Sadowej (03 KD-D) oraz w liniach rozgraniczających pozostałych ulic: części 01 KD-L i 02 KD-L oraz 04 KD-D, 05 KD-D, 07 KD-D, 08 KD-D, 09 KD-D, 10 KD-D, 11 KD-D, oraz 14 KDW, 15 KDW, 16 KDW, 17 KDWi 18 KDW z odprowadzeniem do istniejącego kanału w ulicy Konopskiej, oznaczonej symbolem 02 KD-L,
- c) dopuszcza się inne rozwiązania techniczne odprowadzenia ścieków sanitarnych na podstawie projektów branżowych,

- d) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 5) odprowadzenie wód opadowych:
- a) odprowadzenie wód opadowych poprzez wpusty i odwodnienia liniowe do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- b) zakłada się odprowadzenie wód opadowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej o przebiegu w liniach rozgraniczających dróg publicznych - ulic:
- części 01 KD-L i 03 KD-D oraz 06 KD-D, 12 KD-D, 13 KD-D i 19 KDW z odprowadzeniem zgodnie ze spadkiem terenu do istniejącej sieci w ul. Sadowej oznaczonej symbolem 03 KD-D,
  - części 01 KD-L i 02 KD-L oraz 04 KD-D, 07 KD-D, 08 KD-D, 09 KD-D, 10 KD-D, 11 KD-D oraz 14 KDW, 15 KDW, 16 KDW, 17 KDW i 18 KDW z odprowadzeniem do istniejącej kanalizacji deszczowej w ulicy Konopskiej oznaczonej symbolem 02 KD-L,
  - 05 KD-D, zgodnie ze spadkiem terenu, do projektowanej sieci w ul. Konopskiej oznaczonej symbolem 02 KD-L, z odprowadzeniem poprzez separator do pobliskiego rowu;
- c) dopuszcza się inne rozwiązania techniczne odprowadzenia ścieków deszczowych na podstawie projektów branżowych,
- d) wody opadowe z utwardzonych nawierzchni terenów usług, dróg i parkingów należy podczyścić przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą:
- a) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła bezemisyjnych lub niskoemisyjnych,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z miejskiej sieci ciepłowniczej, w oparciu o projekty budowlane sporządzone zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach określonych przez zarządcę sieci, w tym z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV: oznaczonej na rysunku planu symbolem 24 E i zlokalizowanej w sąsiedztwie obszaru oraz projektowanych zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 25 E i 26 E,
- b) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych oraz zasilających je linii średniego napięcia w przypadku zmiany zapotrzebowania na energię elektryczną – realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy,
- c) wyznacza się strefy techniczne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV przewidzianych do demontażu, w których ustala się zakaz lokalizacji zabudowy i które obowiązują do czasu demontażu linii;
- 8) zasady obsługi telekomunikacji w zakresie:
- a) urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych - poprzez rozbudowę, przebudowę oraz budowę sieci telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb nowych abonentów lub świadczenia nowych usług telekomunikacyjnych, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych,
- b) telekomunikacji bezprzewodowej – poprzez istniejące i projektowane stacje bazowe, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;
- 9) gospodarka odpadami:
- a) odpady należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz przepisami lokalnymi,
- b) na działkach budowlanych przewidzieć miejsca do czasowego składowania odpadów komunalnych.

#### **§ 17. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

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

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

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej przewidzieć w budynkach ukrycia typu II, wykonywane przez użytkowników budynków w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 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) oświetlenie zewnętrzne (budynki, ulice, place) przystosować do zaciemniania i wygaszania;
- 4) istniejące studnie zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych;
- 5) 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.

**§ 19.** Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne grunty leśne klasy Ls IV o powierzchni 0,43 ha, na które uzyskano zgodę i które przeznaczone były na cele nierolnicze i nieleśne zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewa dotyczącą osiedla „Marii Konopnickiej” uchwaloną Uchwałą Nr 166/XXVII/97 Rady Miejskiej w Grajewie z dnia 13 listopada 1997 roku.

### **Rozdział 3.**

#### **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

#### **USTALENIA DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW OZNACZONYCH**

#### **SYMBOLAMI PRZEZNACZENIA**

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) adaptuje się istniejącą funkcję zabudowy zagrodowej i budynki z nią związane,
  - b) zakaz lokalizacji gospodarstw o profilu hodowli zwierzęcej o obsadzie 40 i więcej DJP;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 04 KD-D, ulicy M. Konopnickiej, w odległości 10 m od linii rozgraniczającej,
  - b) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki,
  - d) zasady kształtowania zabudowy mieszkalnej:
    - budynki mieszkalne realizowane w formie wolnostojącej,
    - powierzchnia zabudowy do 180 m<sup>2</sup> , łącznie z dobudowanym garażem,
    - wysokość zabudowy dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie budynków; wysokość w kalenicy dachu do 9,5 m,
    - poziom posadzki parteru do wysokości 1,0 m ponad poziom terenu,



- szerokość elewacji frontowej do 18 m,
- dachy dwu lub wielospadowe z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o nachyleniu połaci w granicach  $35^\circ \div 45^\circ$  i układzie kalenicy równoległym do elewacji frontowej, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w odcieniach czerwieni lub brązu,

e) zasady kształtowania zabudowy gospodarczej, lokalizowanej poza strefą zabudowy mieszkaniowej:

- powierzchnia zabudowy w dostosowaniu do potrzeb funkcji gospodarstwa, technologii hodowli i ilości obsady inwentarza lecz nie więcej niż do 300 m<sup>2</sup> jednego budynku,
- poziom posadzki parteru budynków gospodarczych - do 0,60 m ponad poziom terenu,
- wysokość jedna kondygnacja naziemna w tym poddasze użytkowe, wysokość do kalenicy dachu do 6 m,
- dachy o nachyleniu połaci do 40°, jedno lub dwuspadowe, symetryczne, pokrycie zharmonizowane z budynkiem mieszkalnym;

f) zasady kształtowania zabudowy istniejącej:

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

4) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 04 KD-D, ulicy M. Konopnickiej,
- b) realizacja zjazdów na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, postulowane lokalizacje zjazdów określono na rysunku planu;

5) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II uchwały.

**§ 21.** Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2 MN, 4 MN, 6 MN, 7MN, 8 MN, 9 MN, 10 MN, 11 MN, 12 MN, 13 MN, 17 MN, 18 MN, 19 MN i 20 MN ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

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

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę,
- b) realizacja nowej zabudowy oraz przebudowa i rozbudowa istniejącej zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu oraz w dostosowaniu do gabarytów i formy architektonicznej obiektów w jej otoczeniu,
- c) realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym symbolem 20 MN w pasie przyległym do drogi krajowej oznaczonej symbolem KD-GP wymaga od właścicieli terenów lub inwestorów:
  - zastosowania we własnym zakresie i na własny koszt materiałów o podwyższonej izolacyjności akustycznej i wytrzymałości konstrukcyjnej,
  - wykonania we własnym zakresie i na własny koszt pasa zieleni (średniej i wysokiej) o funkcji izolacyjnej zlokalizowanej między linią rozgraniczającą a linią zabudowy;
- d) zakaz realizacji zabudowy w strefach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 KV,
- e) dopuszcza się realizację usług w budynkach mieszkalnych z ograniczeniem powierzchni do 30% powierzchni użytkowej budynku,
- f) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów w ramach ustalonego przeznaczenia terenu,
- g) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczego lub garażowego albo gospodarczo-garażowego,
- h) lokalizacja zabudowy gospodarczo-garażowej poza strefą zabudowy mieszkaniowej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu (dotyczy nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych):
- od drogi KD-GP, ul. Piłsudskiego – w odległości 15 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu, oraz nie mniej niż 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej,
  - od drogi 01 KD-L, ul. Jaśminowej od 6 m do 20 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - od drogi 02 KD-L ul. Konopskiej - w odległości od 6 m do 20 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - od dróg (ulic) oznaczonych na rysunku planu symbolami od 03 KD-D do 13 KD-D - w odległości od 6 m do 10 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - od dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem od 14 KDW do 20 KDW - w odległości od 4 m do 10 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - od ciągu pieszego oznaczonego symbolem 21 KX – w odległości 8 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 40% powierzchni działki,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 30% powierzchni działki, w tym realizacja zieleni ozdobnej od strony ulic,
- d) zasady kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej:
- budynki mieszkalne realizowane w formie wolnostojącej;
  - dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej na terenach oznaczonych symbolami 4 MN, 6 MN, 7 MN, 8 MN i 13 MN w miejscach oznaczonych na rysunku planu,
  - powierzchnia zabudowy do 180 m<sup>2</sup>, łącznie z dobudowanym garażem,
  - wysokość zabudowy dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie budynków; wysokość w kalenicy dachu do 9,5 m, w dostosowaniu do wysokości budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich,
  - szerokość elewacji frontowej do 16 m, łącznie z dobudowanym garażem do 18 m, z zachowaniem odległości od sąsiedniej działki budowlanej min. 3 m,
  - dachy dwu lub wielospadowe z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o nachyleniu połaci w granicach 35° ÷ 45° i układzie kalenicy równoległym do elewacji frontowej, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w odcieniach czerwieni lub brązu,
  - formy architektoniczne jak i wystrój zewnętrzny (rodzaj materiałów wykończeniowych, kolorystyka elewacji i dachów) budynków realizowanych w zabudowie bliźniaczej muszą zapewniać jednorodność formy architektonicznej zabudowy;
- e) budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej należy sytuować w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu i drgań, a jeżeli one występują i poziomy ich przekraczają wartości dopuszczalne, określone w przepisach o ochronie przed hałasem i drganiami, należy stosować skuteczne zabezpieczenia;
- f) zasady kształtowania zabudowy gospodarczo-garażowej:
- zaleca się realizację garaży jako dobudowanych do budynków mieszkalnych,
  - realizacja budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych w formie wolnostojącej lub zblźniaczonej poza strefą zabudowy mieszkaniowej,
  - powierzchnia zabudowy do 40 m<sup>2</sup>,
  - wysokość zabudowy jedna kondygnacja o wysokości w kalenicy do 6 m,
  - dachy o nachyleniu połaci do 40°,
  - formy architektoniczne i wystrój zewnętrzny, w tym kolorystyka zharmonizowane z budynkami mieszkalnymi,

g) zasady kształtowania zabudowy istniejącej:

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

4) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych (ulic) oznaczonych symbolami KD-L i KD-D oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW,
- b) obsługa komunikacyjna z drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem KD-GP (ul. Piłsudskiego), wyłącznie istniejących działek poprzez istniejące zjazdy w miejscach określonych na rysunku planu, dopuszcza się zmianę włączenia bezpośredniego na realizowane przy pomocy dróg serwisowych;
- c) przy realizacji usług, ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, zlokalizowanych na terenie inwestycji;

5) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II uchwały.

§ 22. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 14 MN-U i 16 MN-U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami z wykluczeniem działalności uciążliwej,
- b) przeznaczenie uzupełniające: miejsca parkingowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) realizacja usług w parterach oraz w rozbudowanych częściach budynków mieszkalnych od strony dróg publicznych,
- b) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalno-usługowego i jednego budynku gospodarczego lub garażowego albo gospodarczo-garażowego,
- c) zakaz realizacji zabudowy w strefach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 KV,
- d) ogrodzenia działek od strony ulic ażurowe o wysokości do 1,60 m i wyglądzie nawiązującym do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych i ciągu pieszego:

- od drogi 03 KD-D ul. Sadowej - w odległości 8 m i 10 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
- od drogi 12 KD-D ulicy projektowanej - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
- od ciągu pieszego oznaczonego symbolem 21 KX – w odległości 8 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,

b) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

d) zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej z usługami:

- budynki mieszkalno-usługowe w formie wolnostojącej,
- wysokość do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie budynków; wysokość w kalenicy dachu do 12 m,
- poziom posadzki parteru do wysokości 0,50 m ponad poziom ulic oznaczonych symbolami 03 KD-D i 12 KD-D,

- szerokość elewacji frontowej do 18 m, z zachowaniem odległości od sąsiedniej działki budowlanej min. 3 m,
- dachy: dwu lub wielospadowe z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o nachyleniu połaci w granicach  $35^{\circ} \div 45^{\circ}$  i układzie kalenicy równoległym do elewacji frontowej, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w odcieniach czerwieni lub brązu,
- elewacje od strony przestrzeni publicznych o atrakcyjnej formie architektonicznej,
- formy architektoniczne jak i wystrój zewnętrzny (rodzaj materiałów wykończeniowych, kolorystyka elewacji i dachów) budynków mieszkalno-usługowych muszą zapewniać jednorodność formy architektonicznej zespołów zabudowy;

e) zasady kształtowania zabudowy gospodarczo-garażowej:

- zaleca się realizację garaży jako dobudowanych do budynków mieszkalno-usługowych,
- realizacja budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych w formie wolnostojącej lub zbliźniaczonej,
- powierzchnia zabudowy do 100 m<sup>2</sup>,
- wysokość zabudowy jedna kondygnacja o wysokości w kalenicy do 6 m,
- dachy o nachyleniu połaci do 40°,
- formy architektoniczne i wystrój zewnętrzny, w tym kolorystyka zharmonizowane

4) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych (ulic) oznaczonych na rysunku planu symbolami 03 KD-D i 12 KD-D,
- b) realizacja zjazdów na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi, postulowane lokalizacje zjazdów określono na rysunku planu,
- c) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, zlokalizowanych na terenie inwestycji, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 pkt. 10 lit. d;

5) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II uchwały.

**§ 23.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 U-MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- b) przeznaczenie uzupełniające: miejsca parkingowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) realizacja usług z zakresu obsługi ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej,
- b) realizacja funkcji usługowej w nie mniej niż 50% powierzchni użytkowej obiektu,
- c) realizacja funkcji mieszkaniowej do 50% powierzchni użytkowej obiektu,
- d) zakaz realizacji zabudowy w strefach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 KV,
- e) zapewnić bezkolizyjne funkcjonowanie usług i funkcji mieszkaniowej,
- f) dopuszcza się realizację jednego budynku usługowo – mieszkalnego i jednego gospodarczo-garażowego lub magazynowego,
- g) elewacje budynku od strony dróg publicznych zmodernizować i nadać atrakcyjną formę architektoniczną;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych:
  - od drogi 02 KD-L, ul. Konopskiej - w odległości od 12 m do 20 m od linii rozgraniczającej, określone na rysunku planu,

- od drogi (ulicy) 05 KD-D - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej, określone na rysunku planu,
- b) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni terenu,
- c) dla usług handlu ustala się nieprzekraczalną powierzchnię sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni terenu,
- e) zasady kształtowania zabudowy:
  - wysokość do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; wysokość do górnej krawędzi elewacji frontowej do 12 m,
  - poziom posadzki parteru do wysokości 0,50 m ponad poziom ulic oznaczonych symbolami 02 KD-D i 05 KD-D,
  - szerokość elewacji frontowej do 20 m,
  - dachy płaskie albo wysokie dwu lub wielospadowe z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o nachyleniu połaci w granicach 35° ÷ 45° i układzie kalenicy równoległym do elewacji frontowej, pokrycie dachów wysokich dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w odcieniach czerwieni lub brązu,
  - elewacje od strony przestrzeni publicznych o atrakcyjnej formie architektonicznej;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych (ulic) oznaczonych na rysunku planu symbolami 02 KD-L i 05-KD-D,
  - b) adaptuje się istniejące zjazdy z drogi 02 KD-L, realizacja nowych zjazdów na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,
  - c) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, zlokalizowanych na terenie inwestycji, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 pkt. 10 lit. d;
- 5) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II uchwały.

**§ 24.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5 U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z wykluczeniem działalności uciążliwej,
  - b) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, parkingi i dojazdy wewnętrzne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptuje się istniejącą funkcję (usługi weterynaryjne), zabudowę i zagospodarowanie terenu,
  - b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejącej zabudowy oraz realizację nowej zabudowy oraz zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu,
  - c) dopuszcza się zmianę zakresu usług zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu,
  - d) dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zapewnienia bezpośredniej dostępności do drogi publicznej 02 KD-L lub wewnętrznej 16 KDW;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych i wewnętrznych:
    - od drogi 02 KD-L, ulicy Konopskiej - w odległości 8 m od linii rozgraniczającej,
    - od drogi 05 KD-D - w odległości 8 m od linii rozgraniczającej,
    - od drogi 16 KDW - w odległości 8 m od linii rozgraniczającej;
  - b) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni terenu,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni terenu,
  - d) zasady kształtowania zabudowy:

- wysokość do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; wysokość do górnej krawędzi elewacji do 12 m,
- poziom posadzki parteru do wysokości 0,50 m ponad poziom ulic oznaczonych symbolami 02 KD-D i 05 KD-D,
- szerokość elewacji frontowej - do 50 m, z zaleceniem zastosowania formy architektonicznej zapewniającej jej zróżnicowanie,
- dachy płaskie albo wysokie dwu lub wielospadowe z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o nachyleniu połąci w granicach  $35^{\circ} \div 45^{\circ}$  i układzie kalenicy równoległym do elewacji frontowej, pokrycie dachów wysokich dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w odcieniach czerwieni lub brązu,
- elewacje od strony przestrzeni publicznych o atrakcyjnej formie architektonicznej;

4) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej (ulicy) 02 KD-D i drogi wewnętrznej 16 KDW,
- b) adaptuje się istniejące zjazdy z drogi 02 KD-L, realizacja nowych zjazdów na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,
- c) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, zlokalizowanych na terenie inwestycji, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 pkt. 10 lit. d;

5) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II uchwały.

**§ 25.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 15 U-ZP ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zielenią urządzoną z wykluczeniem działalności uciążliwej,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia komunikacji w tym parkingi i dojazdy wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zapewnienia bezpośredniej dostępności do dróg publicznych 01 KD-L lub 12 KD-D,
- b) preferowana realizacja usług z zakresu oświaty i wychowania przedszkolnego, ochrony zdrowia, kultury, sportu i rekreacji, handlu, gastronomii,
- c) w przypadku podziału terenu i realizacji usług przez różne podmioty gospodarcze zapewnić powiązania funkcjonalne pomiędzy obiektami usługowymi,
- d) zakaz realizacji zabudowy w strefach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 KV,
- e) lokalizacja głównego wejścia pieszego do obiektów usługowych od strony dróg publicznych,
- f) zaleca się urządzenie zieleni z placem o charakterze reprezentacyjnym w rejonie głównego wejścia pieszego na teren usług,
- g) urządzenie terenów zieleni z elementami małej architektury parkowej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych:
  - od ulicy 01 KD-L - w odległości od 10 m do 20 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - od ulicy 12 KD-D – w odległości od 10 m do 30 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu;
- b) powierzchnia zabudowy – nie powinna przekroczyć 40% powierzchni terenu,
- c) dla usług handlu ustala się nieprzekraczalną powierzchnię sprzedaży do 1000 m<sup>2</sup>,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni terenu,
- e) zasady kształtowania zabudowy:

- wysokość do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; wysokość do górnej krawędzi elewacji do 12 m,
- poziom posadzki parteru do wysokości 0,50 m ponad poziom ulic oznaczonych symbolami 01 KD-L i 12 KD-D,
- szerokość elewacji frontowej - do 60 m, z zaleceniem zastosowania formy architektonicznej zapewniającej jej zróżnicowanie,
- dachy płaskie albo wysokie dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci w granicach  $30^\circ \div 40^\circ$  i układzie kalenicy równoległym do elewacji frontowej, pokrycie dachów wysokich dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w odcieniach czerwieni lub brązu,
- elewacje od strony przestrzeni publicznych o atrakcyjnej formie architektonicznej;

4) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych 01 KD-L i 12 KD-D,
- b) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, zlokalizowanych na terenie inwestycji, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 pkt. 10 lit. d,
- c) dopuszcza się lokalizację parkingów wspólnych dla obiektów usługowych realizowanych na całym terenie;

5) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II uchwały.

**§ 26.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem: 21 U-MN ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- b) przeznaczenie uzupełniające: miejsca parkingowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzona;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) realizacja usług z zakresu obsługi ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej,
- b) dopuszcza się podział terenu na dwie działki budowlane o powierzchni po  $\frac{1}{2}$  powierzchni terenu każda,
- c) realizacja funkcji usługowej w nie mniej niż 50% powierzchni użytkowej obiektu,
- d) realizacja funkcji mieszkaniowej do 40% powierzchni użytkowej obiektu,
- e) zapewnić bezkolizyjne funkcjonowanie usług i funkcji mieszkaniowej,
- f) dopuszcza się realizację jednego budynku usługowo – mieszkalnego i jednego gospodarczo-garażowego lub magazynowego na jednej działce budowlanej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od ulic:
  - od ulicy 06 KD-D - w odległości 8 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - od ulicy wewnętrznej 19 KD-W – w odległości 6 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu;
- b) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) zasady kształtowania zabudowy usługowo-mieszkaniowej:
  - budynki usługowo-mieszkalne w formie wolnostojącej lub zbliźnianej,
  - wysokość do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie budynków; wysokość do górnej krawędzi elewacji frontowej do 12 m,
  - poziom posadzki parteru do wysokości 0,50 m ponad poziom ulicy oznaczonej symbolem 06 KD-D,

- szerokość elewacji frontowej - w przypadku realizacji jednego budynku na całym terenie lub budynków zbliżniaczonych do 30 m, w przypadku realizacji dwóch niezależnych budynków do 18 m każdy, z zachowaniem odległości od sąsiedniej działki budowlanej min. 3 m,
- dachy płaskie albo wysokie dwu lub wielospadowe z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o nachyleniu połaci w granicach  $35^{\circ} \div 45^{\circ}$  i układzie kalenicy równoległym do elewacji frontowej, pokrycie dachów wysokich dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w odcieniach czerwieni lub brązu,
- elewacje od strony przestrzeni publicznych o atrakcyjnej formie architektonicznej;
- formy architektoniczne jak i wystrój zewnętrzny (rodzaj materiałów wykończeniowych, kolorystyka elewacji i dachów) budynków mieszkalno-usługowych muszą zapewniać jednorodność formy architektonicznej zespołu zabudowy;

e) zasady kształtowania zabudowy gospodarczo-garażowej lub magazynowej:

- zaleca się realizację garaży jako dobudowanych do budynków usługowo-mieszkalnych,
- realizacja budynków gospodarczo-garażowych lub magazynowych w formie wolnostojącej lub zbliżniaczonej,
- powierzchnia zabudowy do  $100 \text{ m}^2$ ,
- wysokość zabudowy jedna kondygnacja o wysokości w kalenicy do 6 m,
- dachy o nachyleniu połaci do  $40^{\circ}$ ,
- formy architektoniczne i wystrój zewnętrzny, w tym kolorystyka zharmonizowane z budynkami usługowo-mieszkalnymi;

4) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna z ulicy 06 KD-D i 19 KDW, postulowane lokalizacje zjazdów określono na rysunku planu,
- b) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, zlokalizowanych na terenie inwestycji, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 pkt. 10 lit. d;

5) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II uchwały.

**§ 27.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 22 U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z wykluczeniem działalności uciążliwej,
- b) przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzona, urządzenia komunikacji, w tym parkingi i dojazdy wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszcza się podział terenu na dwie działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż  $0,30 \text{ ha}$ , w sposób zapewniający obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 19 KDW,
- b) preferowana realizacja usług z zakresu hotelarstwa, handlu i gastronomii,
- c) realizacja zabudowy w pasie przyległym do drogi krajowej oznaczonej symbolem KD-GP wymaga od właścicieli lub inwestorów terenu oznaczonego symbolem 22 U zastosowania we własnym zakresie i na własny koszt materiałów o podwyższonej izolacyjności akustycznej i wytrzymałości konstrukcyjnej;
- d) w przypadku podziału terenu i realizacji usług przez różne podmioty gospodarcze zapewnić powiązania funkcjonalne pomiędzy obiektami usługowymi,
- e) zapewnić powiązania funkcjonalno-przestrzenne z przyległym terenem zieleni urządzonej i usług oznaczonym symbolem 23 ZP-U,
- f) lokalizacja głównego wejścia pieszego do obiektów usługowych od strony elewacji frontowych oraz od strony terenu oznaczonego 23 ZP-U,



- g) zaleca się urządzenie zieleni z placem o charakterze reprezentacyjnym w rejonie głównego wejścia pieszego na teren usług,
- h) urządzenie terenów zieleni z elementami małej architektury parkowej powiązanej z zielenią na terenie oznaczonym 23 ZP-U,
- i) elewacje od strony przestrzeni publicznych o atrakcyjnej formie architektonicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych i wewnętrznych:
- od ulicy KD-GP – w odległości 10 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - od ulic 01 KD-L - w odległości 10 m m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - od ulicy 19 KDW – w odległości 6 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu;
- b) powierzchnia zabudowy – nie powinna przekroczyć 60% powierzchni terenu,
- c) dla usług handlu ustala się nieprzekraczalną powierzchnię sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni terenu,
- e) zasady kształtowania zabudowy:
- wysokość do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; wysokość do górnej krawędzi elewacji do 12 m,
  - poziom posadzki parteru do wysokości 0,50 m ponad poziom terenu,
  - szerokość elewacji frontowej - do 80 m, z zaleceniem zastosowania formy architektonicznej zapewniającej jej zróżnicowanie,
  - dachy płaskie albo wysokie dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 30° ÷ 40° i układzie kalenicy równoległym do elewacji frontowej, pokrycie dachów wysokich dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w odcieniach czerwieni lub brązu,
  - elewacje od strony przestrzeni publicznych o atrakcyjnej formie architektonicznej;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) bezpośrednia obsługa terenu 22 U z drogi 01 KD-L w postulowanym miejscu określonym na rysunku planu, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi krajowej w miejscu nie kolidującym z przyszłą przebudową drogi KD-GP, spełniając wymogi bezpieczeństwa ruchu określone przepisami odrębnymi;
- b) obsługa komunikacyjna zaplecza usług z drogi wewnętrznej 19 KDW,
- c) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, zlokalizowanych na terenie inwestycji, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 pkt. 10 lit. d,
- d) dopuszcza się lokalizację parkingów wspólnych dla obiektów usługowych realizowanych na całym terenie 22 U i 23 ZP-U;
- 5) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II uchwały.
- § 28.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 23 ZP-U ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona z zabudową usługową w wykluczeniu działalności uciążliwej,
- b) przeznaczenie uzupełniające: parkingi i dojazdy wewnętrzne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) preferowana realizacja usług z zakresu kultury, sportu i rekreacji, hotelarstwa, handlu i gastronomii,
- b) realizacja funkcji usługowej do 30% powierzchni terenu,
- c) realizacja zieleni w nie mniej niż 60% powierzchni terenu,

- d) urządzenie zieleni o charakterze reprezentacyjnym i rekreacyjnym, wzbogaconej o elementy małej architektury towarzyszącej ciągom komunikacji pieszej i usługom,
  - e) zachować istniejący wartościowy drzewostan i uwzględnić w zagospodarowaniu terenu,
  - f) elewacje od strony przestrzeni publicznych o atrakcyjnej formie architektonicznej,
  - g) zapewnić powiązania funkcjonalno-przestrzenne z przyległym terenem zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 22 U,
  - h) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić kierunki pieszej dostępności komunikacyjnej usług zlokalizowanych w sąsiedztwie;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych i wewnętrznych:
    - od ulicy 01 KD-L - w odległości 10 m od linii rozgraniczającej,
    - od ulicy 06 KD-D - w odległości 10 m od linii rozgraniczającej,
    - od ulicy 19 KDW - w odległości 10 m od linii rozgraniczającej;
  - b) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni terenu,
  - c) dla usług handlu ustala się nieprzekraczalną powierzchnię sprzedaży do 200 m<sup>2</sup> na całym terenie,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni terenu,
  - e) zasady kształtowania zabudowy:
    - wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; wysokość do górnej krawędzi elewacji do 9 m,
    - poziom posadzki parteru do wysokości 0,50 m ponad poziom terenu,
    - szerokość elewacji frontowej - do 30 m,
    - dachy płaskie albo wysokie dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 30° ÷ 40° i układzie kalenicy równoległym do elewacji frontowej, pokrycie dachów wysokich dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w odcieniach czerwieni lub brązu;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa komunikacyjna zaplecza usług z ulicy 06 KD-D i 19 KDW,
  - b) dostępność pieszą do usług od strony ulic 01 KD-L i 06 KD-D,
  - c) obowiązek urządzenia ciągów komunikacji pieszej powiązanych z funkcją usługową oraz terenem oznaczonym symbolem 22 U;
- 5) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II uchwały.

§ 29. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 24 E, 25 E i 26 E z przeznaczeniem pod lokalizację urządzeń elektroenergetyki - stacji transformatorowych 15/0,4 kV.

§ 30. Dla terenów użytków rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze,
- 2) warunki zagospodarowania:
  - a) zakaz lokalizacji zabudowy,
  - b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale II uchwały.

#### **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 31. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów zabudowy oznaczonych symbolami:

- 1) RM - zabudowy zagrodowej w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent);
- 2) MN - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent);
- 3) MN-U - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent);
- 4) U-MN - zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent);
- 5) U - zabudowy usługowej w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent);
- 6) U - ZP - zabudowy usługowej z zielenią urządzoną w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent);
- 7) ZP-U – zieleni urządzonej z usługami w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent);
- 8) KD-GP, KD-L i KD-D – tereny dróg publicznych w wysokości 1 % (słownie: jeden procent);
- 9) KDW – tereny dróg wewnętrznych w wysokości 1 % (słownie: jeden procent);
- 10) KX– tereny dróg publicznych (lokalnych i dojazdowych) w wysokości 1 % (słownie: jeden procent);
- 11) E – tereny urządzeń elektroenergetyki w wysokości 1 % (słownie: jeden procent);

§ 32. Uchyla się ustalenia obowiązujące w dniu uchwalenia niniejszego planu, zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewa, dotyczącej osiedla „Marii Konopnickiej” uchwalonej Uchwałą Nr 166/XXVII/97 Rady Miejskiej w Grajewie z dnia 13 listopada 1997 roku w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym planem.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Grajewa.

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

Przewodniczący Rady Miasta

**mgr Grzegorz Curyło**

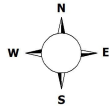
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIV/88/11  
Rady Miasta Grajewa  
z dnia 25 października 2011 r.



**MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA GRAJEWO**  
TEREN POŁOŻONY W REJONIE ULIC: KONOPNICKIEJ, SĄDOWEJ I PIŁSUDSKIEGO

SKALA 1:1000

0 25 50  
metry



**RYSUNEK PLANU**

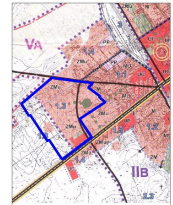
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIV/88/11

Rady Miasta Grajewa z dnia 25.10.2011 r.

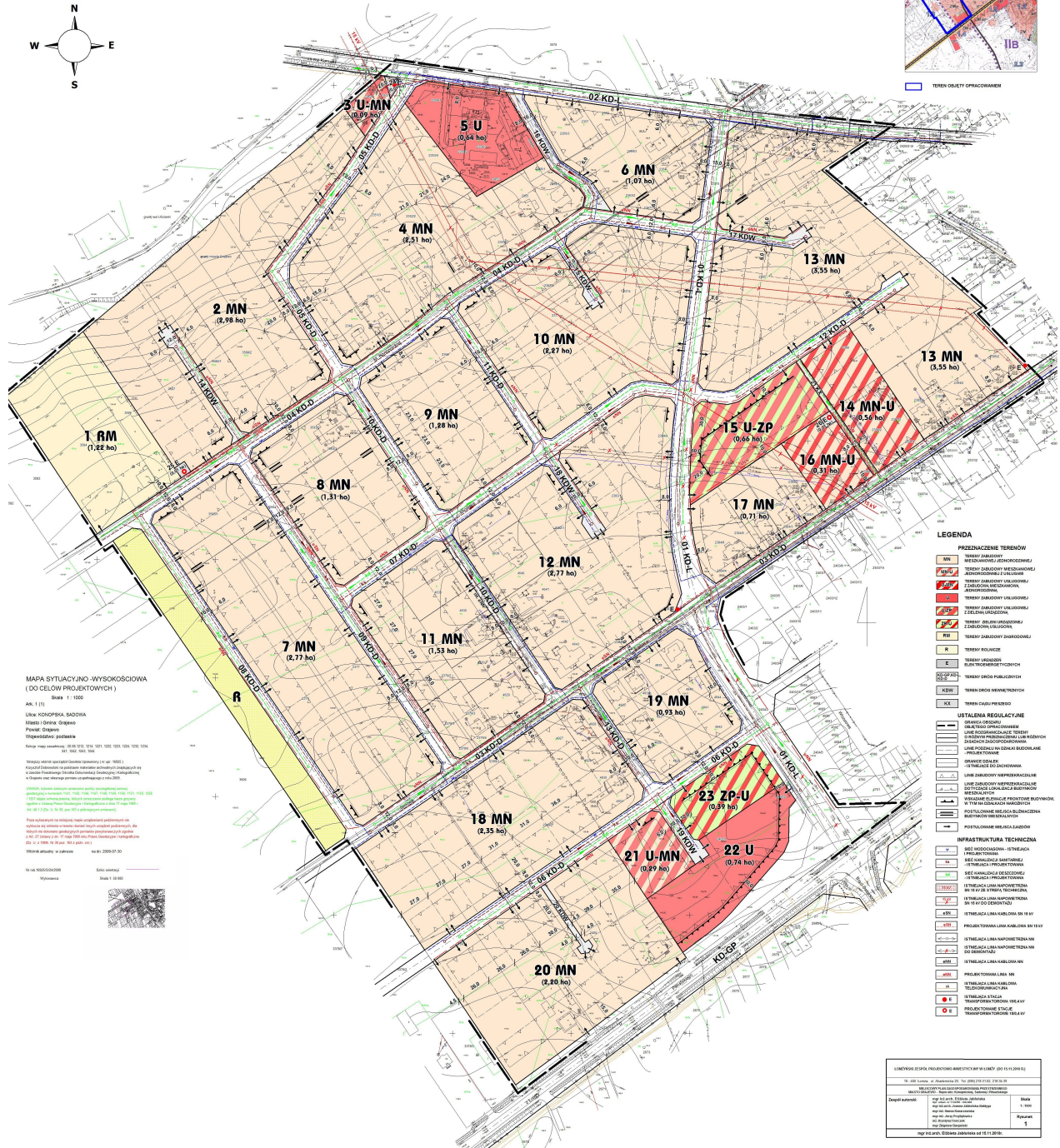
Opublikowano w Dzienniku Urzędowym Województwa

Podlaskiego Nr ..... poz. ....

**WYKREŚL ZE STUDIUM UMIAROWIENIA I UMIAROWIENIA  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA GRAJEWO**



TEREN OBJEKTU OPISYWANEGO



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIV/88/11

Rady Miasta Grajewo

z dnia 25 października 2011 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Miasta Grajewo rozstrzyga co następuje:

- nie uwzględnia się w całości uwag zamieszczonych w poniższym wykazie:

Lp	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga
1	09.08.2011	osoba fizyczna	Brak zgody na proponowany przebieg drogi 01KD-L i pozostałych dróg przebiegających przez działkę 2384/9	2384/9	10MN, 12 MN, 17 MN, 15 U-ZP, 07 KD-D, 01KD-L
2	31.08.2011	osoba fizyczna	Brak zgody na proponowany przebieg drogi 01KD-L przez działkę 2369	2369	01KD-L, 13 MN, 6 MN

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 ze zm.) Rada Miasta w Grajewie rozstrzyga co następuje:

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

dróg gminnych;

sieci wodociągowej;

sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

2. Zasady realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

L.p.	Rodzaj inwestycji	Sposób realizacji	Zasady finansowania
1.	Budowa (przebudowa) dróg ogólnodostępnych oznaczonych na planie symbolem 01KD-D, część 03 KD-D, 04 KD-D do 13 KD-D, 14 KDX do 20 KDW oraz 21 KX	Realizacja przez miasto etapowo w miarę możliwości finansowych i potrzeb.	Środki własne miasta w zależności od możliwości finansowych, zaplanowanych w budżecie z ewentualnym wykorzystaniem źródeł zewnętrznych (funduszy unijnych, współudział inwestorów prywatnych)
2.	Budowa, rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej wraz z urządzeniami	Realizacja przez miasto, etapowo w zależności od potrzeb (podczas budowy poszczególnych odcinków dróg)	j.w.
3.	Budowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej	j.w.	j.w.