

ZARZĄD MIASTA GRAJEWA

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA GRAJEWO

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
ULICA SPOKOJNA I WOJSKA POLSKIEGO

TOM I

USTALENIA PLANU

ŁOMŻYŃSKI ZESPÓŁ
PROJEKTOWO-INWESTYCYJNY
w ŁOMŻY
18-400 Łomża, ul. Poznańska 141B

PLAN WYKONANO

I zaewidencjonowano dn. 8.08.98
pod nr. PH-100/98 Egz. Nr. 2

Łomża 1998

UCHWAŁA NR 54/XI/99
Rady Miejskiej w Grajewie
z dnia 12.11.1999 1999 roku

w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo dotyczącej terenów położonych w rejonie ulic Wojska Polskiego i Spokojnej

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496 i Nr 132, poz. 622, z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734 i Nr 123, poz. 775 oraz z 1998 r. Nr 155, poz. 1014, Nr 162, poz. 1126) oraz art. 8, ust. 1 i 2, art. 10, ust. 1 pkt. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, ust. 2 i 3, art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Dz. U. Nr 41, poz. 412) Rada Miejska na wniosek Zarządu Miejskiego uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Grajewo, zatwierdzonego Uchwałą Nr 59/IX/90 RM w Grajewie z dnia 14 grudnia 1990 roku (Dz. Urz. Woj. Łomżyńskiego Nr 2, poz. 20 z dnia 19 lutego 1991 r.; z 1994 r. Nr 11, poz. 103; z 1998 r. Nr 1, poz. 9 i 10, Nr 8, poz. 76), zwaną dalej zmianą planu.

ROZDZIAŁ I - USTALENIA OGÓLNE

§ 1

Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 17,20 ha położony w południowej części miasta Grajewo, którego granice wyznaczają:

- od strony północno-wschodniej ulica Wojska Polskiego,
- od strony południowo-wschodniej granica administracyjna miasta,
- od strony południowo-zachodniej tereny PKP,
- od strony północno-zachodniej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ulicy Hanki Sawickiej.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany planu jest :

- 1/ zmiana funkcji oraz określenie zasad zagospodarowania terenów specjalnych,
- 2/ wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową,
- 3/ stworzenie podstaw do realizacji zadań publicznych,
- 4/ określenie zasad przekształceń istniejącego zainwestowania oraz poprawa dostępności komunikacyjnej,
- 5/ określenie zasad zagospodarowania istniejących kompleksów zieleni,
- 6/ stworzenie podstaw do działalności podmiotów gospodarczych.

§ 3

Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:

- 1/ tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolami: MN, MS,
- 2/ tereny o funkcji usługowej, oznaczone symbolami: U, US, UK,
- 3/ tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,
- 4/ tereny ogrodów działkowych, oznaczone symbolem ZD,
- 5/ tereny urządzeń elektroenergetyki, oznaczone symbolem EE,
- 6/ tereny urządzeń i tras komunikacyjnych oraz zaplecza komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: KZ, KD, KX, KS.

§ 4

Integralną częścią zmiany planu są rysunki stanowiące załączniki do niniejszej Uchwały:

1/ **rysunek zmiany planu w skali 1:5 000 stanowiący załącznik Nr 1**, na którym następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a/ granice opracowania oraz przeznaczenie terenów,
- b/ zasady zaopatrzenia w energię elektryczną,

2/ **rysunek planu w skali 1:1 000 stanowiący załącznik Nr 2**, na którym następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a/ przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach,
- b/ nieprzekraczalne linie zabudowy,
- c/ zasady kształtowania zabudowy,
- d/ strefy funkcjonalne,
- e/ strefy lokalizacji zabudowy oraz zespołów parkingowych określone orientacyjnie, do uściślenia w projekcie zagospodarowania terenu,
- f/ zasady podziału na działki budowlane i regulacji granic własności,
- g/ zasady obsługi komunikacyjnej,
- h/ zasady uzbrojenia technicznego.

§ 5

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1/ **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunki zmiany planu na mapach stanowiących załączniki do Uchwały,
- 2/ **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 3/ **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe, uzupełniające je i wzbogacające,
- 4/ **strefach lokalizacji** - należy przez to rozumieć granice terenów o określonym sposobie zagospodarowania.

ROZDZIAŁ II - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 6

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1 MS o powierzchni ok. 1,00 ha **z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną**. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się funkcję usługową pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla przeznaczenia podstawowego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1/ dotyczące istniejącej zabudowy:

- a/ adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem jej modernizacji,
- b/ dopuszcza się adaptację istniejącej kotłowni na funkcje usługowo - mieszkalne poprzez jej przebudowę i nadbudowę z ograniczeniem wysokości do 4 kondygnacji,

2/ dotyczące realizacji nowej zabudowy:

- a/ dopuszcza się wyłącznie formę wielorodzinną,
- b/ realizacja w wyznaczonej na rysunku planu strefie lokalizacji zabudowy,
- c/ wysokość budynku do 4 kondygnacji,
- d/ dopuszcza się realizację usług w formie rozbudowanego parteru budynku mieszkalnego; dostępność piesza od strony ulicy Wojska Polskiego,
- e/ realizacja garaży wyłącznie w ramach kubatury projektowanej zabudowy,

3/ dotyczące kształtowania zieleni:

- a/ ochrona istniejącego drzewostanu,
- b/ urządzenie zieleni ozdobnej pełniącej funkcję reprezentacyjną i izolacyjną od strony ulicy Wojska Polskiego,
- c/ urządzenie placu rekreacyjno-wypoczynkowego wyposażonego w urządzenia zabawowe, elementy małej architektury użytkowej oraz ogrodowe,
- d/ konieczność uwzględnienia powiązań funkcjonalno - przestrzennych z projektowanym w sąsiedztwie parkiem (teren oznaczony symbolem 4 ZP),

4/ dotyczące realizacji ogrodzeń i sposobu wydzielania własności:

- a/ zakaz grodzenia terenu od strony ulic i od strony terenu oznaczonego symbolem 4 ZP,
- b/ dopuszcza się drobne formy architektoniczne (murki do wysokości 0,50 m, żywopłoty, gazony),

5/ dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- a/ obsługa komunikacyjna zabudowy z istniejących ulic poprzez wewnętrzne dojazdy gospodarcze,
- b/ realizacja parkingów w strefach wyznaczonych na rysunku planu,
- c/ zakaz realizacji nowych zjazdów z ulicy Wojska Polskiego.

§ 7

1. Wyznacza się obszar oznaczony na rysunku planu symbolami:

- a/ **2 MN** o powierzchni ok. 0,57 ha
- b/ **3 MN** o powierzchni ok. 0,34 ha

z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się funkcję usługową pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla przeznaczenia podstawowego.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:**1/ dotyczące ochrony wartości kulturowych:**

znajdujące się na terenie obiekty o wartościach kulturowych oznaczone na rysunku planu stanowią przedmiot zainteresowania konserwatorskiego – wszelka działalność inwestycyjna dotycząca obiektów podlega uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

2/ dotyczące realizacji zabudowy:

- a/ adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem jej modernizacji z zastrzeżeniem pkt 1/,
- b/ dopuszcza się adaptację istniejącego nieużytkowanego obiektu oznaczonego na rysunku planu na funkcję usługową z zastrzeżeniem pkt 1/,
- c/ realizacja nowych budynków mieszkalnych w formie wolnostojącej - na rysunku planu określono postulowane miejsca lokalizacji z zastrzeżeniem lit. d/,
- d/ lokalizacja budynków na terenie oznaczonym symbolem 3 MN warunkowana jest obowiązkiem max. ochrony istniejącego drzewostanu,
- e/ realizacja funkcji garażowo - gospodarczych wyłącznie w ramach kubatur budynków mieszkalnych,

3/ dotyczące kształtowania form zabudowy:

- a/ wysokość budynków mieszkalnych 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
- b/ poziom posadowienia posadzki parteru max. 1,40 m licząc od powierzchni przyległego terenu,
- c/ zabudowa o urozmaiconym rzucie poziomym,
- d/ dachy wysokie o nachyleniu połaci w granicach 35 - 45° z zaleceniem rozróżnienia bryły i wzbogacenia formy; pokrycie dachów w kolorze ciemnej czerwieni lub brązu,

4/ dotyczące kształtowania zieleni:

- a/ urządzenie zieleni o charakterze reprezentacyjnym od strony przestrzeni publicznej,
- b/ maksymalna ochrona istniejącego drzewostanu,

5/ dotyczące realizacji ogrodzeń:

dopuszcza się wykonanie ażurowych ogrodzeń o wysokości do 1,40 m, pod warunkiem zachowania formy i wyglądu nawiązujących do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy,

6/ dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- a/ obsługa komunikacyjna zabudowy z istniejących ulic dojazdowych oznaczonych symbolami 01 KD i 02 KD oraz projektowanego ciągu pieszo-jezdnego 06 KX,
- b/ obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych przy realizacji usług - lokalizacja na terenie własnych działek.

§ 8

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4 ZP** o powierzchni ok. 0,54 ha **z przeznaczeniem podstawowym pod zielenią urządzoną.**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1/ obowiązek opracowania projektu założenia parkowego poprzedzonego inwentaryzacją zieleni,
 - 2/ zaleca się wzbogacenie programu o elementy i urządzenia do rekreacji czynnej i biernej,
 - 3/ zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją parku,
 - 4/ zakaz grodzenia terenu, z zastrzeżeniem § 7, ust. 2, pkt 5,
 - 5/ wszelkie prace i działania inwestycyjne podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 9

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5 US,UK** o powierzchni ok. 2,55 ha ustala się **przeznaczenie podstawowe – usługi z zakresu kultury i sportu.**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1/ dotyczące ochrony wartości kulturowych:**

znajdujący się na terenie obiekt o wartościach kulturowych oznaczony na rysunku planu stanowi przedmiot zainteresowania konserwatorskiego – wszelka działalność inwestycyjna dotycząca obiektu podlega uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 2/ dotyczące realizacji oraz kształtowania form zabudowy:**
 - a/ adaptuje się istniejący obiekt oznaczony na rysunku planu oraz dopuszcza się jego modernizację w celu dostosowania do funkcji z zastrzeżeniem pkt 1,
 - b/ realizacja nowych obiektów kubaturowych w wyznaczonej strefie lokalizacji zabudowy,
 - c/ wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - 3/ dotyczące kształtowania zieleni:**
 - a/ ochrona istniejącego drzewostanu,
 - b/ urządzenie terenów zieleni w wyznaczonych strefach wyposażonej w urządzenia sportu i rekreacji,
 - c/ zagospodarowanie wolnych terenów zielenią urządzoną o zróżnicowanych formach,
 - 4/ dotyczące obsługi komunikacyjnej:**
 - a/ obsługa komunikacyjna z ul. Wojska Polskiego poprzez istniejący wjazd bramowy oraz z ulic dojazdowych oznaczonych symbolami 01 KD i 02 KD,
 - b/ obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych - postulowana lokalizacja w wyznaczonych na rysunku planu strefach.

§ 10

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6 ZD/ MN** o powierzchni 1,60 ha na etap ustala się **kontynuację dotychczasowego użytkowania - ogrody działkowe.**

2. Docelowo dopuszcza się zmianę funkcji terenu, o którym mowa w ust. 1 na **mieszkalnictwo jednorodzinne.**

Zagospodarowanie terenu zgodnie z kompleksowym opracowaniem urbanistycznym spełniającym następujące warunki:

- a/ realizacja zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej,
- b/ zakaz lokalizacji budynków gospodarczych,
- c/ wielkość działek w granicach 800 - 1200 m²,
- d/ obowiązek kształtowania pierzei ulicy Wojska Polskiego,
- e/ obsługa komunikacyjna z projektowanego sięgacza włączonego do ulicy oznaczonej symbolem 02 KD; zakaz realizacji zjazdów z ulicy Wojska Polskiego,
- f/ zapewnienie rezerwy terenu na sieci uzbrojenia technicznego,
- g/ zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - od ul. Wojska Polskiego - 25,0 m od krawędzi jezdni,
 - od ulicy oznaczonej symbolem 02 KD - 8,0 m od linii rozgraniczającej,
- h/ obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 7, ust. 2, pkt 3, 4, 5 niniejszej uchwały.

§ 11

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7 ZP** o powierzchni ok. 2,20 ha z **przeznaczeniem podstawowym pod zielenią urządzoną.**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1/ obowiązek opracowania projektu założenia parkowego poprzedzonego inwentaryzacją zieleni,
 - 2/ realizacja programu rekreacyjno - wypoczynkowego,
 - 3/ zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją parku,
 - 4/ zakaz grodzenia terenu od strony ulicy oznaczonej symbolem 02 KD,
 - 5/ obowiązek likwidacji istniejących garaży,
 - 6/ wszelkie prace i działania inwestycyjne podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 12

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8 MS** o powierzchni ok. 0,43 ha z **przeznaczeniem podstawowym mieszkalnictwo wielorodzinne** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1/ **kontynuacja dotychczasowego użytkowania** - adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem jej modernizacji,
- 2/ **dotyczące kształtowania zieleni:**
 - a/ ochrona istniejącego drzewostanu,
 - b/ urządzenie zieleni ozdobnej pełniącej funkcję reprezentacyjną i izolacyjną od strony ulic,
 - c/ urządzenie placu rekreacyjno-wypoczynkowego wyposażonego w urządzenia zabawowe, elementy małej architektury użytkowej oraz ogrodowe,
- 3/ **dotyczące realizacji ogrodzeń i sposobu wydzielania własności:**
 - a/ zakaz grodzenia terenu od strony ulic,
 - b/ dopuszcza się drobne formy architektoniczne (murki do wysokości 0,50 m, żywopłoty, gazony),

4/ dotyczące obsługi komunikacyjnej:

obsługa komunikacyjna z projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 04 KD.

§ 13

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **9 KS** o powierzchni ok. 0,43 ha **z przeznaczeniem podstawowym pod lokalizację urządzeń zaplecza komunikacji.**
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1/ adaptuje się istniejący zespół garaży z dopuszczeniem jego modernizacji,
 - 2/ zakłada się realizację nowego zespołu garaży - lokalizacja zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3/ dopuszcza się ogrodzenie ażurowe do wysokości 1,40 m,
 - 4/ obsługa komunikacyjna z projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 04 KD.

§ 14

1. Wyznacza się obszar oznaczony na rysunku planu symbolami:

a/ **10 MN** o powierzchni ok. 1,03 ha

b/ **11 MN** o powierzchni ok. 1,12 ha

z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się funkcję usługową pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla przeznaczenia podstawowego.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1/ dotyczące realizacji zabudowy:

- a/ adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową oznaczoną na rysunku planu oraz dopuszcza się jej modernizację,
- b/ realizacja nowych budynków mieszkalnych w formie wolnostojącej - na rysunku planu określono postulowane miejsca lokalizacji z zastrzeżeniem lit. c/ i lit. g/,
- c/ lokalizacja budynków na terenach istniejących zespołów zieleni warunkowana jest obowiązkiem max. ochrony drzewostanu,
- d/ realizacja usług w formie rozbudowanych parterów budynków mieszkalnych - postulowana lokalizacja w miejscach wskazanych na rysunku planu,
- e/ realizacja funkcji garażowo - gospodarczych w ramach kubatur budynków mieszkalnych,
- f/ dopuszcza się realizację budynków gospodarczych na terenie oznaczonym symbolem 11 MN oraz na zainwestowanej części terenu oznaczonego symbolem 10 MN (działki położone w rejonie skrzyżowania ul. Wojska Polskiego i ulicy 03 KD):

- lokalizacja poza strefą lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,

- powierzchnia zabudowy do 35 m²,

g/ na terenie oznaczonym symbolem 11 MN obowiązują obostrzone warunki w zakresie zabezpieczenia terenu oraz budynków przed negatywnym oddziaływaniem kolei (hałas, drgania, oddziaływanie elektromagnetyczne itd.),

2/ dotyczące kształtowania form nowej zabudowy:

- a/ wysokość budynków mieszkalnych 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
- b/ poziom posadowienia posadzki parteru max. 1,40 m licząc od powierzchni przyległego terenu,
- c/ zabudowa o urozmaiconym rzucie poziomym,
- d/ dachy wysokie o nachyleniu połaci w granicach 35 - 45° z zaleceniem rozróżnienia bryły i wzbogacenia formy; pokrycie dachów w kolorze ciemnej czerwieni lub brązu,

3/ dotyczące kształtowania zieleni:

- a/ urządzenie zieleni o charakterze reprezentacyjnym od strony ulic,
- b/ maksymalna ochrona istniejącego drzewostanu,

c/ na terenie oznaczonym symbolem 11 MN obowiązek urządzenia zieleni izolacyjnej od strony terenu PKP,

4/ dotyczące realizacji ogrodzeń i sposobu wydzielania własności:

dopuszcza się wykonanie ażurowych ogrodzeń o wysokości do 1,40 m, pod warunkiem zachowania formy i charakteru nawiązujących do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy,

5/ dotyczące obsługi komunikacyjnej:

a/ obsługa komunikacyjna zabudowy z istniejących i projektowanych ulic,

b/ realizacja nowych zjazdów z ulicy Wojska Polskiego wyłącznie w miejscach wskazanych na rysunku planu,

c/ obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych przy realizacji usług - lokalizacja na terenie własnych działek.

§ 15

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 12 MN,U o powierzchni ok. 2,50 ha z przeznaczeniem podstawowym pod funkcje mieszkaniowo - usługowe.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1/ wyznacza się strefy funkcjonalne:
 - a/ strefa mieszkaniowa,
 - b/ strefa usługowa,
 - c/ strefa zieleni,
 - 2/ zakaz wydzielania samodzielnych działek budowlanych bez zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
 - 3/ dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków wyłącznie w strefach mieszkaniowej i usługowej,
 - 4/ dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie mieszkaniowej w ramach istniejących własności ,
 - 5/ dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących obiektów usługowych pod warunkiem zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w ramach własnych działek z zastrzeżeniem pkt 7 i pkt 8,
 - 6/ dopuszcza się realizację nowych obiektów usługowych wyłącznie w strefie usługowej pod warunkiem zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej i miejsc parkingowych z zastrzeżeniem pkt 7 i pkt 8,
 - 7/ zakaz realizacji usług mogących spowodować pogorszenie warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz powodować uciążliwość w stosunku do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej,
 - 8/ w strefie usługowej obowiązują obostrzone warunki w zakresie zabezpieczenia terenu oraz budynków przez negatywnym oddziaływaniem kolei (hałas, drgania, oddziaływanie elektromagnetyczne, itd.),
 - 9/ zakaz lokalizacji nowych oraz rozbudowy istniejących obiektów kubaturowych w strefie zieleni,
 - 10/ obsługa komunikacyjna:
 - a/ z ulicy dojazdowej 03 KD, ciągu pieszo-jezdnego 05 KX oraz terenu oznaczonego symbolem KD,
 - b/ zakaz realizacji zjazdów z ulicy Wojska Polskiego z zastrzeżeniem lit. c/,
 - c/ adaptuje się jeden istniejący (oznaczony na rysunku planu) zjazd bramowy na posesję z ulicy Wojska Polskiego,
 - d/ obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych przy realizacji usług - lokalizacja na terenie własnych działek .

§ 16

Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KD** o powierzchni ok. 0,04 ha z **przeznaczeniem pod obsługę komunikacyjną** istniejącej zabudowy oraz funkcję uzupełniającą zieleni urządzonej.

§ 17

Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **EE** z **przeznaczeniem pod lokalizację urządzeń elektroenergetyki** – stacje transformatorowe 15/0,4 kV.

§ 18

1. Ustala się następujące **zasady uzbrojenia technicznego**:

- 1/ zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci,
- 2/ zaopatrzenie w energię ciepłą z miejskiej sieci ciepłej oraz z kotłowni własnych na paliwo proekologiczne,
- 3/ odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 4/ odprowadzenie wód opadowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej.

2. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

§ 19

Ustala się następujące **zasady dotyczące obrony cywilnej**:

- 1/ na terenach budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego i na terenach usług - na etapie opracowania projektów zagospodarowania terenów i projektów budowlanych przewidzieć budowle ochronne (schrony, ukrycia, szczeliny) w uzgodnieniu z Wydz. Zarządzania Kryzysowego, Ochrony Ludności i Spraw Obronnych Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego,
- 2/ na terenach budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego - przewidzieć ukrycia typu II wykonywane w podpiwniczeniach budynków (w przypadku realizacji podpiwniczeń) przez mieszkańców we własnym zakresie, w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa,
- 3/ istniejące studnie zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych,
- 4/ oświetlenie zewnętrzne (ulice, zakłady pracy) przystosować do zaciemniania i wygaszania.

§ 20

1. Ustala się **linie rozgraniczające ulic**:

- 1/ ulica Wojska Polskiego - ulica w ciągu drogi krajowej Ełk - Białystok, oznaczona na rysunku planu symbolem **KZ** - 11,0 - 13,0 m od osi jezdni, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2/ ulice lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami **01 KD**, **02 KD** - 12,0 m w liniach rozgraniczających,
- 3/ ulica lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem **03 KD** - 8,5 - 9,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4/ ulica dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem **04 KD** - 10,0 - 12,5 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5/ ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami **05 KX**, **07 KX** - 6,0 - 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
- 6/ ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem **06 KX** - 7,0 - 12,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

Łączna powierzchnia ulic i dojazdów ok. 3,10 ha

2. Ustala się **nieprzekraczalne linie zabudowy od ulic** - zgodnie z rysunkiem planu.
3. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz realizacji sieci uzbrojenia technicznego po uzyskaniu zgody administratora drogi.

ROZDZIAŁ III - PRZEPISY KOŃCOWE

§ 21

Uchwałę Nr 59/IX/90 RM w Grajewie z dnia 14. 12. 1990 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo, z późniejszymi zmianami, w części objętej niniejszą zmianą planu uchyla się.

§ 22

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu.

§ 23

Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- dla terenów określonych w § 10, § 14, § 15 - w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent),
- dla pozostałych terenów - w wysokości 0 % (słownie zero procent).

§ 24

Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Grajewo wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

ZARZĄD MIEJSKI
W GRAJEWIE

mgr Grzegorz Curyło

~~ZARZĄD MIEJSKI~~
~~W GRAJEWIE~~

PRZEWODNICZĄCY
Zarządu Miejskiego
w GRAJEWIE
Miroslaw Ryzewski

urządzenie
miejscowo - plany
mapy nie ukończ.
ZARZĄD MIEJSKI
mgr Barbara Dobroska

RADA MIEJSKA W GRAJEWIE

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GRAJEWO TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ UL. SPOKOJNA I WOJSKA POLSKIEGO

ZAIACZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR. 57/XI/99
RADY MIEJSKIEJ W GRAJEWIE Z DNIA 12 LIPCA 1999r
DZ. URZ. WOJ. PODLASKIEGO NR. 28 POZ. 446
Z DNIA 27 SIERPNIA 1999r

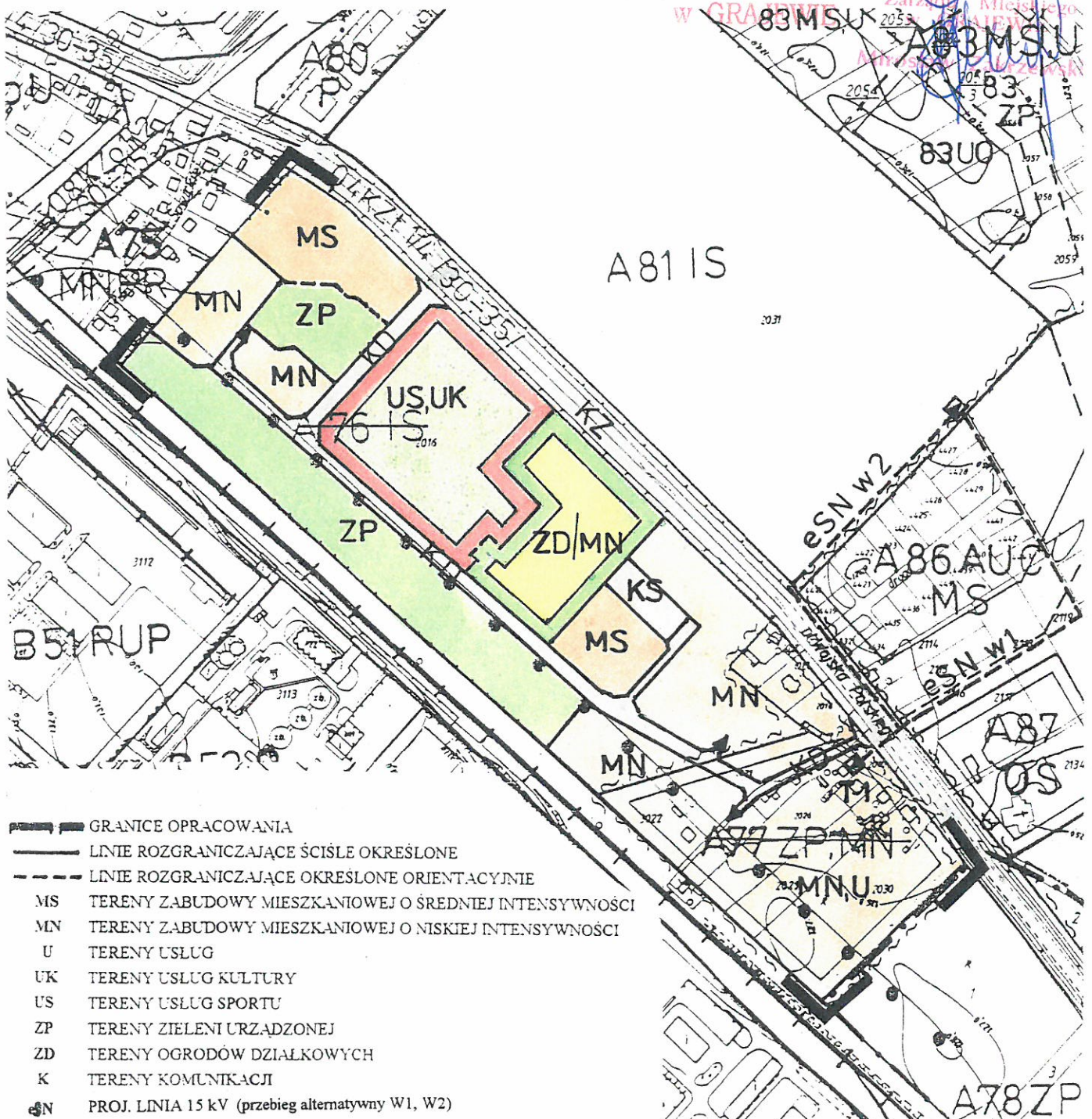
Przewodniczący
Rady Miejskiej

mgr Grzegorz Curyło

PROJEKT BYŁ WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLADU
W URZĘDZIE MIASTA W DNIACH OD 20.XI DO 11.XII.1999r

ZARZĄD MIEJSKI PRZEWODNICZĄCY
W GRAJEWIE

SKALA 1 : 5 000



ZARZĄD MIASTA GRAJEWA

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA GRAJEWO**

**TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
ULICA SPOKOJNA I WOJSKA POLSKIEGO**

TOM II

OPIS PLANU

Łomża 1998

WOJEWÓDZKIE BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO W ŁOMŻY
Pomocniczy Zespół Projektowo - Inwestycyjny
Łomża ul. Poznańska 141 A

ZESPÓŁ AUTORSKI

Urbanistyka:

mgr inż.arch. Elżbieta Tyszka
(uprawnienia urbanistyczne Nr 964/89)

mgr inż.arch. Andrzej Zajkowski

Zagadnienia komunikacyjne:

mgr inż. Jerzy Przybyłowicz

Zagadnienia wod.-kan. i zaopatrzenia w gaz:

mgr inż. Hanna Konarzewska

Zagadnienia elektroenergetyczne:

inż. Krystyna Fronczek

Zagadnienia formalno - prawne:

mgr Kazimierz Grabias

Prognoza skutków wpływu na środowisko przyrodnicze:

mgr Andrzej Lewandowski

Sprawdzenie:

mgr inż.arch. Alicja Mieszkowska

Opracowanie graficzne:

st. asystent Barbara Żebrowska

SPIS TREŚCI

I WPROWADZENIE

1. Wstęp
2. Cele i zadania planu
3. Obszar opracowania
4. Zakres opracowania

II MATERIAŁY WEJŚCIOWE I UZUPEŁNIAJĄCE

III OPIS PLANU

1. Położenie i istniejące zainwestowanie
2. Szata roślinna
3. Struktura własności
4. Rozwiązanie funkcjonalno - przestrzenne
5. Zasady obsługi komunikacyjnej
6. Zasady zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków
 - 6.1. Zaopatrzenie w wodę
 - 6.2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych
 - 6.3. Odprowadzenie ścieków deszczowych
7. Zasady zaopatrzenia w gaz i energię ciepłą
 - 7.1. Zaopatrzenie w gaz
 - 7.2. Zaopatrzenie w energię ciepłą
8. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną

I. WPROWADZENIE

1. Wstęp

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo dotyczy terenu położonego w południowej części miasta, w rejonie ulic Wojska Polskiego i Spokojnej.

Projekt wykonany został w Wojewódzkim Biurze Planowania Przestrzennego w Łomży.

Podstawę formalno - prawną stanowi:

Uchwała Nr 129/XXII/96 Rady Miejskiej w Grajewie z dnia 30 grudnia 1996 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Grajewa.

Przedmiotem zmiany planu jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, tereny usług z zakresu kultury, sportu i rekreacji, zieleni urządzonej i ogrody działkowe, układ komunikacyjny.

Zakres zmiany planu obejmuje: przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach, linie rozgraniczające ulic, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, zasady podziału terenu na działki budowlane, warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Projekt zmiany planu opracowany został zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r.

2. Cele i zadania planu

Celem opracowania jest:

- ☐ zmiana funkcji wyznaczonych w obowiązującym planie z terenów specjalnych na funkcje budownictwa mieszkaniowego, usługowego i zieleni,
- ☐ określenie zasad przekształceń istniejącego zainwestowania oraz zasad zagospodarowania kompleksów zieleni,
- ☐ zapewnienie obsługi komunikacyjnej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma za zadanie:

- ☐ stworzenie merytorycznych podstaw do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji o pozwoleniu na budowę,
- ☐ określenie preferencji funkcjonalnych i przestrzennych.

3. Obszar opracowania

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar o powierzchni ok. 17,20 ha położony w południowej części miasta Grajewo w rejonie ulic Wojska Polskiego i Spokojnej.

4. Zakres opracowania

Opracowanie składa się z części tekstowej, rysunków i dokumentów planu.

T O M I - PROJEKT PLANU

- ustalenia planu
- rysunek zmiany planu w skali 1 : 5 000
- rysunek planu w skali 1 : 1000

T O M II - OPIS PLANU

T O M III - PROGNOZA SKUTKÓW WPLYWU USTALEŃ PLANU NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

T O M IV - DOKUMENTACJA PLANISTYCZNA

II. MATERIAŁY WEJŚCIOWE I UZUPEŁNIAJĄCE

- podkład geodezyjny terenu w skali 1 : 1 000 (sytuacyjno - wysokościowy) aktualny na dzień 15. 08. 1997 r., sporządzony przez biuro "Usługi Geodezyjne, Rzeczoznawstwo Majątkowe - inż. Tadeusz Tyszkiewicz", Grajewo,
- wykaz właścicieli gruntów,
- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo zatwierdzony uchwałą Nr 59/IX/90 Rady Miejskiej w Grajewie z dnia 14.12.1990 r. (Dz. Urz. Woj. Łomżyńskiego Nr 2, poz. 20 z 1991 r.) z późniejszymi zmianami,
- projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego "Jana Pawła II" opracowany przez Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego w Łomży, 1998 r.,
- opracowanie fizjograficzne ogólne dla planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo (Geoprojekt, Warszawa 1977 r),
- opracowanie fizjograficzne dla planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewo (Geoprojekt, Warszawa 1983 r),
- decyzje administracyjne o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- inwentaryzacja urbanistyczna oparta o wizję w terenie,
- wnioski i postulaty zgłoszone do projektowanej zmiany planu,

III. OPIS PLANU

1. Położenie i istniejące zainwestowanie terenu

Teren objęty opracowaniem położony jest w południowej części miasta Grajewo, granice terenu wyznaczają:

- od strony północno - wschodniej - ulica Wojska Polskiego,
- od strony południowo - wschodniej granica administracyjna miasta i tereny rolne,
- od strony południowo - zachodniej - tereny PKP,
- od strony północno - zachodniej - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ulicy Hanki Sawickiej.

W stanie istniejącym teren częściowo zainwestowany.

W środkowej i północno - zachodniej części terenu (po byłej jednostce wojskowej) znajduje się zabudowa mieszkaniowa (dwa budynki wielorodzinne i dwa małe domy mieszkalne) i usługowa (klub "Hades"). Innymi elementami zagospodarowania są: boisko sportowe, ogrody działkowe, zespoły garaży i parkingów, ulice dojazdowe. Tereny zurbanizowane sąsiadują z zespołami zieleni wysokiej i zakrzaczeń.

Południowo - wschodnia część terenu położona przy ulicy Spokojnej i Wojska Polskiego zainwestowana jest zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zabudową usługową (zakład tapicerski, zakład mechaniki pojazdowej, skład materiałów opałowych).

Na terenie występują sieci uzbrojenia technicznego - wodociąg, linie elektroenergetyczne i telefoniczne, kolektor sanitarny, kanał ciepłowniczy oraz stacja transformatorowa.

2. Szata roślinna

Trwałą szatę roślinną stanowią liczna zadrzewienia występujące w formie zespołów, rzędowo i w postaci alei.

Miejscami na terenie występują gęste chaszczce krzewów i wysokich traw.

Uzupełniającą rolę szaty roślinnej stanowią nasadzenia drzew i krzewów owocowych na terenie ogrodów działkowych i przy zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Struktura własności

Tereny będące przedmiotem opracowania stanowią własność:

- Miasta Grajewo - przeważająca część terenu po byłej jednostce wojskowej,
- Polskiego Związku Działkowców - teren ogrodów działkowych,
- prywatną - południowo - wschodnia część terenu - grunty położone przy ulicy Spokojnej i Wojska Polskiego.

Ulice i drogi położone w obszarze opracowania stanowią własność:

- ulica Wojska Polskiego - Skarb Państwa (DODP Białystok),
- ul. Spokojna i drogi dojazdowe - Miasto Grajewo.

4. Rozwiązanie funkcjonalno - przestrzenne

Projektowany układ przestrzenny uwzględnia uwarunkowania zewnętrzne i wewnętrzne, wymogi ładu przestrzennego, walory ekonomiczne zagospodarowania i kształtowania przestrzeni terenu w tym szczególnie uwarunkowania środowiska przyrodniczego.

Na obszarze objętym opracowaniem zakłada się następujący program zagospodarowania terenu:

A. Tereny zabudowy mieszkaniowej MN i MS

1MS - teren o powierzchni 1,0 ha

z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Na terenie tym przewiduje się realizację nowej zabudowy wyłącznie w formie budynku wielorodzinnego, w strefie wyznaczonej na rysunku planu. Wysokość projektowanego budynku należy dostosować do istniejącej zabudowy wielorodzinnej - maksymalnie do 4 kondygnacji. W rozbudowanych parterach budynków mieszkalnych zaleca się realizację usług podstawowych o funkcjach nie powodujących uciążliwości dla przeznaczenia podstawowego. Dostępność pieszą do mieszkań oraz lokali usługowych należy zapewnić od strony północno wschodniej projektowanego budynku - od strony ul. Wojska Polskiego. Dopuszcza się realizację garaży wyłącznie w ramach kubatury projektowanej zabudowy.

Adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem jej modernizacji. Dopuszcza się modernizację oraz adaptację istniejącej kotłowni na funkcje usługowo-mieszkalne poprzez jej przebudowę, nadbudowę z ograniczeniem wysokości do 4 kondygnacji.

Obsługę komunikacyjną budynków zakłada się z istniejącej ulicy Wojska Polskiego oraz projektowanej 01KD, poprzez wewnętrzne dojazdy gospodarcze. Dla projektowanej zabudowy usługowo-mieszkaniowej należy zabezpieczyć odpowiednią ilość miejsc parkingowych, lokalizowanych przy drogach dojazdach w strefach wyznaczonych na rysunku planu. Ze względu na charakter ulicy Wojska Polskiego - droga kategorii krajowej obowiązuje zakaz tworzenia nowych zjazdów z tej ulicy.

Zagospodarowanie tego terenu winno uwzględniać:

- maksymalna ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu,
- urządzenie zieleni ozdobnej pełniące funkcję reprezentacyjną i izolacyjną od strony ulicy Wojska Polskiego,
- urządzenie placów gospodarczych (śmietniki, trzepaki), placów rekreacyjno-wypoczynkowych, placów zabaw dla dzieci najmłodszych wyposażonych w urządzenia zabawowe, elementy małej architektury użytkowej i ogrodowej,
- zapewnienie powiązań funkcjonalno-przestrzennych z sąsiednimi terenami parkowymi,
- zakaz podziału terenu na działki budowlane oraz wznoszenie ogrodzeń i wolnostojących budynków garażowo-gospodarczych.

2 MN - teren o powierzchni 0,57 ha

z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Na terenie tym przewiduje się realizację trzech nowych budynków, mieszkalnych jednorodzinnych oraz adaptuje się istniejącą zabudowę o wartościach kulturowych (budynek mieszkalny czterorodzinny i gospodarczy), stanowiące przedmiot zainteresowania konserwatorskiego. Wszelkie działania inwestycyjne dotyczące tych obiektów podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W ramach istniejących i projektowanych budynków dopuszcza się realizację usług pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej.

Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w formie wolnostojących budynków lokalizowanych na wyodrębnionych działkach budowlanych. Postulowane miejsca lokalizacji budynków oraz sposób podziału terenu określono na rysunku planu. Wysokość projektowanych budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe. Poziom posadowienia posadzki parteru - max. 1,40m, licząc od powierzchni przyległego terenu. Dachy wysokie o nachyleniu połaci w granicach 35° - 45° , pokrycie w kolorze ciemnej czerwieni i brązu. Zaleca się projektowanie kubatur o urozmaiconym rzucie poziomym o rozrzeźbionych bryłach i formach wzbogaconych detalem architektonicznym. Dopuszcza się realizację funkcji garażowo-gospodarczych wyłącznie w ramach kubatur projektowanych budynków mieszkalnych. Dopuszcza się wykonanie ażurowych ogrodzeń o wysokości do 1,40m, pod warunkiem zachowania formy i wyglądu nawiązujących do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy.

Obsługę komunikacyjną zabudowy zakłada się z istniejących ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu 02KD oraz projektowanego ciągu pieszo-jezdnego 06KX. W przypadku realizacji funkcji usługowych należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych, lokalizowanych na terenie własnych działek.

Ponadto zagospodarowanie tego terenu winno uwzględniać:

- maksymalna ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu,
- urządzenie zieleni ozdobnej pełniącej funkcję reprezentacyjną od strony przestrzeni publicznej,
- urządzenie placyków gospodarczych w ramach własnych działek (śmietniki, trzepaki).

3MN - teren o powierzchni 0,34 ha

z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Na terenie tym przewiduje się realizację dwóch nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz adaptuje się istniejącą zabudowę o wartościach kulturowych (budynek mieszkalny czterorodzinny), stanowiący przedmiot zainteresowania konserwatorskiego. Wszelkie działania inwestycyjne dotyczące tych obiektów podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Realizacja nowej zabudowy warunkowana jest możliwością

wkomponowania budynków w istniejący drzewostan - obowiązek maksymalnej ochrony istniejących wartościowych drzew. W ramach istniejących i projektowanych budynków dopuszcza się realizację usług pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej.

Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w formie wolnostojących budynków lokalizowanych na wydzielonych działkach budowlanych. Postulowane miejsca lokalizacji budynków oraz sposób podziału terenu określono na rysunku planu. Wysokość projektowanych budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe. Poziom posadowienia posadzki parteru - max. 1,40m, licząc od powierzchni przyległego terenu. Dachy wysokie o nachyleniu połaci w granicach 35° - 45° , pokrycie w kolorze ciemnej czerwieni i brązu. Zaleca się projektowanie kubatur o urozmaiconym rzucie poziomym o rozrzużbionych bryłach i formach wzbogaconych detalem architektonicznym. Dopuszcza się realizację funkcji garażowo-gospodarczych wyłącznie w ramach kubatur projektowanych budynków mieszkalnych. Dopuszcza się wykonanie ażurowych ogrodzeń o wysokości do 1,40m, pod warunkiem zachowania formy i wyglądu nawiązujących do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy.

Obsługę komunikacyjną zabudowy zakłada się z istniejących ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu 01KD, 02KD. W przypadku realizacji funkcji usługowych należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych, lokalizowanych na terenie własnych działek.

Ponadto zagospodarowanie tego terenu winno uwzględniać:

- maksymalną ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu,
- urządzenie zieleni ozdobnej pełniące funkcję reprezentacyjną od strony przestrzeni publicznej,
- urządzenie placów gospodarczych w ramach własnych działek (śmietniki, trzepaki).

10 MN - o powierzchni 1,03 ha

11 MN - o powierzchni 1,12 ha

z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Na terenach tych przewiduje się realizację nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową oznaczoną na rysunku planu z dopuszczeniem jej modernizacji. Lokalizacja nowej zabudowy na terenach istniejącej wartościowej zieleni warunkowana jest możliwością wkomponowania budynków w istniejący drzewostan - obowiązek maksymalnej ochrony istniejących wartościowych drzew. W ramach istniejących i projektowanych budynków dopuszcza się realizację usług pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej. Realizacja budynków mieszkalnych w sąsiedztwie terenu PKP warunkowana jest zastosowaniem rozwiązań technicznych i materiałowych gwarantujących ograniczenie uciążliwości kolei.

Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w formie wolnostojących budynków lokalizowanych na wydzielonych działkach budowlanych. Postulowane miejsca lokalizacji

budynków oraz sposób podziału terenu określono na rysunku planu. Wysokość projektowanych budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe. Poziom posadowienia posadzki parteru - max. 1,40m, licząc od powierzchni przyległego terenu. Dachy wysokie o nachyleniu połaci w granicach 35° - 45° , pokrycie w kolorze ciemnej czerwieni i brązu. Zaleca się projektowanie kubatur o urozmaiconym rzucie poziomym o rozrzeźbionych bryłach i formach wzbogaconych detalem architektonicznym. Realizacja funkcji garażowo-gospodarczych w ramach kubatur projektowanych budynków mieszkalnych. Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych na terenie oznaczonym symbolem 11MN oraz na zainwestowanej części terenu 10MN pod warunkiem lokalizacji poza strefą lokalizacji budynków mieszkalnych i o powierzchni zabudowy do $35m^2$. Dopuszcza się wykonanie ażurowych ogrodzeń o wysokości do 1,40m, pod warunkiem zachowania formy i wyglądu nawiązujących do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy.

Obsługę komunikacyjną zabudowy zakłada się z istniejących i projektowanych ulic dojazdowych z jednoczesnym zakazem tworzenia nowych zjazdów z ulicy Wojska Polskiego. W przypadku realizacji funkcji usługowych należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych, lokalizowanych na terenie własnych działek.

Ponadto zagospodarowanie tego terenu winno uwzględniać:

- maksymalna ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu,
- urządzenie zieleni ozdobnej pełniącej funkcję reprezentacyjną od strony przestrzeni publicznej oraz izolacyjnej od strony terenu PKP i ul. Wojska Polskiego,
- urządzenie placów gospodarczych w ramach własnych działek (śmietniki, trzepaki).

8MS - teren o powierzchni 0,43,0 ha

z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Na terenie tym nie przewiduje się kontynuację dotychczasowego użytkowania. Adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem jej modernizacji.

Obsługę komunikacyjną budynku zapewnia się z projektowanej drogi dojazdowej 04KD.

Zagospodarowanie tego terenu winno uwzględniać:

- maksymalna ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu,
- urządzenie zieleni ozdobnej pełniącej funkcję reprezentacyjną,
- urządzenie placów gospodarczych (śmietniki, trzepaki), placów rekreacyjno-wypoczynkowych, placów zabaw dla dzieci najmłodszych wyposażonych w urządzenia zabawowe, elementy małej architektury użytkowej i ogrodowej,
- zakaz podziału terenu na działki budowlane oraz wznoszenie ogrodzeń i wolnostojących budynków garażowo-gospodarczych.

B. Tereny usług i zabudowy mieszkalno-usługowej - US,UK, MN,U,

12 MN,U - teren o powierzchni 0,43,0 ha - **tereny mieszkaniowo-usługowe.**

Na terenie tym oraz wyznacza się następujące strefy funkcjonalne: zabudowy mieszkaniowej, usługowej i zieleni. W strefie zieleni obowiązuje zakaz realizacji nowych oraz rozbudowy istniejących obiektów kubaturowych. Adaptuje się istniejącą w dobrym stanie zabudowę z dopuszczeniem jej modernizacji i rozbudowy lecz wyłącznie w strefach zabudowy wyznaczonych na rysunku planu. Obowiązuje zakaz wydzielania samodzielnych działek budowlanych bez zapewnienia bezpośredniego dostępu do dróg publicznych.

Dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej wyłącznie w ramach istniejących własności w wyznaczonych na rysunku planu strefach zabudowy (mieszkaniowej i usługowej). Realizacja funkcji usługowej warunkowana jest zapewnieniem odpowiedniej obsługi komunikacyjnej i miejsc parkingowych. Obowiązuje zakaz realizacji usług mogących spowodować pogorszenie warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz powodujących uciążliwości w stosunku do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej. Obsługę komunikacyjną terenu zapewnia się z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 03KD, ciągu pieszo-jezdnego 05 KX oraz terenu oznaczonego symbolem KD. Ze względu na charakter ulicy Wojska Polskiego - droga kategorii krajowej - obowiązuje zakaz tworzenia nowych zjazdów z tej ulicy z wyjątkiem jednego zjazdu bramowego oznaczonego na rysunku planu.

5 US,UK - teren o powierzchni 2,59 ha - **tereny usług z zakresu kultury i sportu**

Na terenie tym adaptuje się istniejącą zabudowę - obiekt o wartościach kulturowych stanowiący przedmiot zainteresowania konserwatorskiego. Dopuszcza się jego modernizację pod warunkiem dokonania uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

W terenie tym dopuszcza się realizację nowego obiektu kubaturowego w wyznaczonej na rysunku planu strefie. Wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe.

W pozostałym terenie zaleca się realizację programu sportowo-rekreacyjnego. Obowiązuje ochrona istniejącego wartościowego drzewostanu oraz urządzenie wolnych terenów zielenią o zróżnicowanych formach. Obsługa komunikacyjna terenu z ulicy Wojska Polskiego poprzez istniejący wjazd bramowy oraz z ulic dojazdowych oznaczonych symbolami 01 KD i 02 KD.

Obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych. Postulowaną strefę lokalizacji oznaczono na rysunku planu.

C. Tereny ogrodów działkowych - ZD

6 ZD/MN - teren o powierzchni 1,56 ha

Tereny istniejących ogrodów działkowych. Czasowo adaptuje się istniejące użytkowanie terenu z docelowym dopuszczeniem zmiany funkcji terenu na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Zmiana przeznaczenia tego terenu wymaga kompleksowego opracowania urbanistycznego.

Zasady zagospodarowania tego terenu, winne spełniać następujące warunki:

- realizacja zabudowy w formie budynków wolnostojących,
- wielkość działek w granicach 800 - 1000 m²,
- realizacja funkcji garażowo-gospodarczych wyłącznie w ramach projektowanych budynków mieszkalnych,
- obowiązek kształtowania pierzei ulic w tym szczególnie ul. Wojska Polskiego,
- linie zabudowy mieszkaniowej 25,0m od krawędzi jezdni ul. Wojska Polskiego i 8.0m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych,
- szerokość dróg dojazdowych zapewniająca możliwość realizacji uzbrojenia technicznego,
- obsługa komunikacyjna z projektowanego sięgacza włączonego do ulicy oznaczonej symbolem 02 KD,
- zakaz włączeń komunikacyjnych z ul. Wojska Polskiego,
- zasady kształtowania form zabudowy i zagospodarowania terenów tak jak w terenach oznaczonych symbolem 2MN i 3MN.

D. Tereny zieleni urządzonej ZP

4 ZP - teren o powierzchni 0,54 ha

7 ZP - teren o powierzchni 2,20 ha

-tereny zieleni urządzonej

Tereny istniejącej zieleni wysokiej objętej ochroną konserwatorską (stare założenia parkowe).

Tereny te wymagają porządkowania i przekształcenia w park. Wszelkie prace i działania inwestycyjne podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i winne być poprzedzone opracowaniem projektu założenia parkowego poprzedzonego inwentaryzacją zieleni. W terenach tych obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych nie związanych z funkcją parku oraz zakaz wznoszenia ogrodzeń. Istniejące w tych terenach garaże winne być zlikwidowane. Zaleca się wzbogacenie programu o elementy i urządzenia do rekreacji czynnej i biernej.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej

Obsługa komunikacyjna terenu została zapewniona przez ulice dojazdowe i sięgacze pieszo-jezdne z placami do zawracania. Od ulicy ogólnomiejskiej oznaczonej symbolem KZ, położonej w ciągu drogi krajowej Grajewo - Białystok zapewniono dwa wjazdy na teren będący przedmiotem opracowania przez ulice oznaczone symbolami 01KD i 03KD.

Układ wewnętrzny jest połączony co pozwala na elastyczność obsługi komunikacyjnej i jej większą funkcjonalność. Realizację ulic należy prowadzić zgodnie z normatywem projektowania ulic WPU - 92.

Wytyczne szczegółowe do projektowania ulic:

KZ ul. Wojska Polskiego	Obowiązuje ustalona na rysunku planu linia rozgraniczająca, linia zabudowy nowej min.20 - 25 m od osi obecnej jezdni, zgodnie z rysunkiem planu. Włączenia ulic oznaczonych symbolami 01KD i 03KD - proste z wyokragleniem krawędzi min. 9,0 m oraz zachowaniem normatywnych warunków widoczności.
01KD, 02KD, ulice dojazdowe wewnętrzne	Projektowane ulice o liniach rozgraniczających szerokości 12 m oraz jezdni 6,0 m, chodniki obustronne o szerokości min. 2,0 m, włączenia ulic bocznych proste z wyokragleniem krawędzi min. 7,5 m, dopuszczalna pełna obsługa terenów przyległych.
03KD ulica dojazdowa wewnętrzna	Projektowana ulica o liniach rozgraniczających 8,5 - 9,5 wg rysunku planu oraz jezdni szerokości 6,0 m, chodniki obustronne lub jednostronne o szerokości min. 2,0 m, dopuszczalna pełna obsługa terenów przyległych.
04KD sięgacz	Uliczka wewnętrzna stanowiąca dojazd do zespołu garaży i projektowanej zabudowy jednorodzinnej, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m z poszerzeniem w obszarze placu do zawracania do szerokości 12,5 m, jezdni szerokości 6,0 m (min. 5,5 m), pełna obsługa terenów przyległych, chodniki obustronne 2,0 m szerokości.
05KX, 06KX, 07KX dojazdy pieszojezdne	Dojazdy z dopuszczonym ruchem pieszym na jezdni i z placami do zawracania wg rysunku planu, jezdni szerokości min. 4,5 m, szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 - 7,0 m wg rysunku planu.

6. Zasady zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków

Stan zainwestowania w uzbrojenie sanitarne

Na terenie osiedla znajduje się sieć wodociągowa \varnothing 100 mm, (do wykorzystania), która jest włączona do sieci magistralnej \varnothing 150 mm w ul. Wojska Polskiego. Poprzez dwa przejścia przez ul. Wojska Polskiego sieć wodociągowa jest spięta z siecią wodociagową na osiedlu mieszkaniowym "Jana Pawła II".

Sieć kanalizacji sanitarnej znajdująca się na terenie osiedla odprowadza ścieki do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych i jako sieć osiedlowa nie będzie wykorzystana.

6.1. Zaopatrzenie w wodę

Osiedle będzie zaopatrzone w wodę głównie z wykorzystaniem istniejącej sieci wodociągowej. Sieć wodociągowa zaprojektowana została w ulicach oznaczonych symbolami 02 KD i 03 KD z włączeniem do istniejącej sieci przy zbiegu ulic 02 KD i 04 KD. Sieć wodociągowa została zaprojektowana również w ciągach pieszo-jezdnych 05 KX i 06 KX oraz w części ulicy dojazdowej 04 KD. Przewidywana sieć została usytuowana w pasie chodnika projektowanej ulicy.

6.2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych

Ścieki sanitarne ze wschodniej części osiedla zostaną odprowadzone grawitacyjnie, po przejściu przez ul. Wojska Polskiego, do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej na osiedlu "Jana Pawła II". Natomiast ścieki z zachodniej części osiedla są odprowadzone grawitacyjnie do istniejącej osiedlowej kanalizacji sanitarnej - ks \varnothing 200 mm, skąd kanał prowadzi je do kanalizacji w ul. Hanki Sawickiej - ks \varnothing 200 mm. Kanały sanitarne zostały usytuowane w pasie jezdni projektowanych ulic.

6.3. Odprowadzenie ścieków deszczowych

Ścieki deszczowe ze wschodniej części osiedla zostaną odprowadzone po przejściu przez ul. Wojska Polskiego do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej na terenie osiedla "Jana Pawła II". Ścieki deszczowe z części ulic oznaczonych symbolami 02 KD i 01 KD zostaną odprowadzone w kierunku ul. Wojska Polskiego. W ulicach osiedlowych sieć kanalizacji deszczowej została zaprojektowana w pasie jezdni.

7. Zasady zaopatrzenia w gaz i energię ciepłą

7.1. Zaopatrzenie w gaz

W rozrządzie projektowanych ulic została przewidziana rezerwa terenu na sieć gazową. Została ona usytuowana w pasie chodnika po stronie projektowanej sieci wodociągowej.

7.2. Zaopatrzenia w energię ciepłą

Przez teren osiedla przebiega zaprojektowany kanał ciepły uzgodniony protokołem ZUD, który da możliwość zaopatrzenia w ciepło części projektowanej zabudowy. Projektowany kanał ciepły został zlokalizowany w pasie projektowanych ulic lub na terenie bezpośrednio przyległym do nich.

Zaopatrzenie w ciepło zabudowy zlokalizowanej przy ul. Spokojnej zakłada się z indywidualnych kotłowni na paliwo proekologiczne.

8. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną

Stan istniejący

W granicach objętych niniejszym opracowaniem znajduje się słupowa stacja transformatorowa 15/0,4 kV nr 1547 zasilona linią napowietrzną 15 kV. Również znajdują się odcinki linii napowietrznych nn komunalno - oświetleniowych, w większości przewidziane do demontażu.

Sieci projektowane

Dla potrzeb projektowanej zabudowy przewiduje się budowę następujących urządzeń elektroenergetycznych:

- stację transformatorową 15/0,4 kV kontenerową oznaczoną symbolem T-1,
- linię kablową 15 kV od realizowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV na terenie Zespołu Szkół Zawodowych do stacji T-1,
- linie kablowe i napowietrzne nn komunalno - oświetleniowe,
- dostosowanie istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 słupowej nr 1547 do zwiększonego obciążenia,
- demontaż kolidujących odcinków linii istniejących nn (napowietrznych).

ZARZĄD MIASTA GRAJEWA

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA GRAJEWO**

**TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
ULICA SPOKOJNA I WOJSKA POLSKIEGO**

TOM III

**PROGNOZA SKUTKÓW WPŁYWU USTALEŃ
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE**

Łomża 1998

PODSTAWA PRAWNA

Prognozę skutków wpływu ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze opracowano na podstawie art. 10, ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz. 415 z późniejszymi zmianami) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 marca 1995 roku w sprawie określenia wymagań, jakim powinna odpowiadać prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze (Dz.U. Nr 29, poz. 105 z 23 marca 1995 roku, z późniejszymi zmianami).

ZAKRES PROGNOZY

W skład opracowania wchodzi następujące zagadnienia :

- uwarunkowania środowiska przyrodniczego, w tym warunki fizjograficzne, stan środowiska , ochrona konserwatorska;
- zmiany środowiska przyrodniczego wynikające z projektowanego przeznaczenia terenów,
- potencjalne zagrożenia dla środowiska,
- rozwiązania eliminujące negatywne skutki zmian i zagrożeń środowiska przyrodniczego,
- występowanie zagrożeń nadzwyczajnych i sytuacji awaryjnych,
- analiza i wnioski do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikające z uwarunkowań przyrodniczych ,
- załącznik graficzny w skali 1 : 1 000.

MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Prognozę sporządzono z uwzględnieniem informacji zawartych w :

- projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewa (WBPP, Łomża, 1984);
- opracowaniu fizjograficznym ogólnym dla planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewa (Geoprojekt, Warszawa, 1977);
- opracowaniu fizjograficznym dla planu zagospodarowania przestrzennego miasta Grajewa (Geoprojekt, Warszawa, 1983);
- literaturze przedmiotu,
- wizji terenowej.

UWARUNKOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

• Położenie

W podziale fizyczno - geograficznym przedmiotowy teren położony jest na północnym obrzeżu mezoregionu Wysoczyzny Kolneńskiej wchodzącej w skład makroregionu Niziny Północnopodlaskiej graniczącej z mezoregionem Pojezierza Ełckiego (dolina rzeki Ełk) będącego częścią makroregionu Pojezierza Mazurskiego.

• Ukształtowanie terenu

Pod względem geomorfologicznym teren położony jest w obrębie równiny sandrowej wyższego poziomu stanowiącej jednocześnie południowy zasięg zlodowacenia bałtyckiego. Sandr wyniesiony jest 126,0 - 128,0 m n.p.m., posiada powierzchnię prawie płaską, łagodnie nachyloną na północ, ze średnimi spadkami do 2 %.

• Budowa geologiczna

Budowa geologiczna jest bardzo jednorodna, a w jej skład wchodzi utwory akumulacji wodnolodowcowej wykształcone jako piaski drobne i pylaste, podścielone grubą warstwą pospółki. Osady te są gruntami nośnymi i korzystnymi dla celów budowlanych.

• Warunki glebowe

Na utworach piaszczysto - żwirowych występują gleby kompleksu żytanio - ziemniaczanego słabego z małym udziałem gleb zbożowo - pastewnych w V klasie bonitacyjnej. Są to obszary gleb mało korzystnych dla produkcji rolnej, predysponowanych do rozwoju funkcji osadniczych.

• Stosunki wodne

Teren pozbawiony jest naturalnych wód powierzchniowych. Wody opadowe głównie infiltrują w łatwo przepuszczalne podłoże piaszczysto - żwirowe, a niewielki spływ powierzchniowy następuje wzdłuż lokalnych obniżen terenowych.

Teren odznacza się korzystnymi dla budownictwa warunkami hydrogeologicznymi. Wody gruntowe zalegają stosunkowo głęboko, a zaobserwowane w otworze studziennym swobodne i ciągle zwierciadło wód utrzymuje się na poziomie 7,4 m p.p.t. Warstwa wodonośna posiada miąższość do 40 m p.p.t.

• Szata roślinna

Trwałą szatę roślinną stanowią liczne zadrzewienia i zakrzaczenia występujące na całym opracowywanym terenie. Wśród drzewostanów przeważają akacje i klony, a domieszkę stanowią dęby, olchy, brzozy, topole, lipy i kasztanowce. Zadrzewienia nasadzone zostały w różnej formie: pojedynczo, rzędowo i w postaci alei, wzdłuż ogrodzeń, dróg i traktów pieszych. Miejscami teren jest silnie zakrzaczony. Na obrzeżach pojawiają się gęste chaszczce

krzewów i wysokich traw. W ich uzupełnieniu występują murawy (boisko sportowe) oraz zieleni ogródków działkowych z nasadzeniami drzew i krzewów owocowych.

• Klimat lokalny

Jest to teren o średnio korzystnych warunkach klimatu lokalnego dla zabudowy mieszkaniowej. Składają się na to dobre warunki termiczne i wilgotnościowe z małą częstotliwością występowania mgieł oraz przygruntowych przymrozków, a także dobre nasłonecznienie. W obrębie utworów piaszczystych mogą pojawiać się podwyższone amplitudy dobowe temperatur.

Topoklimat pogarszają natomiast warunki aerosanitarne i akustyczne charakteryzujące się podwyższonymi stanami zanieczyszczeń pyłowych i gazowych oraz hałasu, spowodowane występowaniem w bezpośrednim sąsiedztwie dzielnicy składowo - przemysłowej oraz linii kolejowej i drogi kołowej relacji Grajewo - Białystok.

• Stan środowiska przyrodniczego

Teren reprezentuje krajobraz miejski o znacznie przekształconym środowisku przyrodniczym. Stałymi elementami zagospodarowania są : zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna, zabudowa usługowa (zakład tapicerski, zakład mechaniki pojazdowej, skład opałowy), budynki gospodarcze, zespoły garaży, boisko sportowe, zespół ogrodów działkowych, ulica główna i linia kolejowa, ulice dojazdowe i parkingi, linie energetyczne i telekomunikacyjne, wodociągi, kolektor sanitarny. Liczne są formy antropogeniczne w postaci nasypów i wałów ziemnych oraz podcięć terenowych ze skarpami. Tereny zurbanizowane sąsiadują z terenami, na których zachowane zostały w stanie naturalnym starodrzewy klonu, akacji i innych gatunków drzew.

• Tereny ochrony konserwatorskiej

Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego oraz w najbliższym sąsiedztwie nie występują obiekty i obszary objęte przyrodniczą ochroną konserwatorską.

ZMIANY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Zmiana przeznaczenia terenu z funkcji o charakterze specjalnym - wojskowym na funkcje zabudowy mieszkaniowej, usług w zakresie kultury i sportu, ogródków działkowych zieleni urządzonej oraz komunikacji spowoduje następujące przekształcenia środowiska przyrodniczego :

• **Rzeźba terenu** - nastąpią niewielkie zmiany polegające na plantowaniu powierzchni ziemi i likwidacji drobnych załamów profilu terenu,

- **Pokrywa glebowa** - w trakcie prac ziemnych przy realizacji zabudowy mieszkaniowej nastąpi zerwanie i przemieszczenie powierzchniowej warstwy glebowej,

- **Wody powierzchniowe** - utwardzenie podłoża spowoduje przyspieszony i skanalizowany spływ wód opadowych, w wyniku czego ograniczone zostanie zasilanie infiltracyjne wód gruntowych;

- **Wody gruntowe** - z uwagi na głęboko występujący poziom wód gruntowych i ograniczenie ich zasilania nie przewiduje się natomiast zmian w stosunkach hydrogeologicznych przy posadowieniu budynków,

- **Świat roślinny i zwierzęcy** - wraz z realizacją zabudowy w części terenu likwidacji ulegnie szata roślinna i mikroświat zwierzęcy,

- **Klimat lokalny** - nastąpią drobne zmiany w topoklimacie terenu, w szczególności zmienione zostaną stosunki termiczno-wilgotnościowe (podniesienie średniej temperatury i obniżenie wilgotności otoczenia), warunki aerosanitarne (zwiększenie zanieczyszczeń gazowych i pyłowych) oraz pojawi się hałas osiedlowy;

- **Krajobraz naturalny** - intensyfikacja zabudowy spowoduje dalsze przekształcenie krajobrazu naturalnego na rzecz form krajobrazowo - przestrzennych charakterystycznych dla terenów zurbanizowanych.

POTENCJALNE ZAGROŻENIA DLA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego w niewielkim stopniu może zagrażać środowisku przyrodniczemu. Niemniej jednak mogą wystąpić lokalne zagrożenia ograniczające się do :

- **Zanieczyszczenia gruntu i wód gruntowych** poprzez przesiekanie ścieków socjalno-bytowych pochodzących z terenów budownictwa mieszkaniowego z powodu nieszczelności urządzeń kanalizacji deszczowej i sanitarnej;

- **Podniesienia stopnia zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego** poprzez zwiększenie emisji gazów i pyłów pochodzących z palenisk domowych oraz emisji spalin wydalanych z silników samochodowych;

- **Zanieczyszczenia odpadami stałymi terenów osiedla** z powodu nieprzestrzegania porządku i czystości;

- **Wzrostu hałasu** związanego z przebywaniem ludzi, ruchem pojazdów samochodowych oraz działalnością obiektów usługowych.

ZAGROŻENIA NADZWYCZAJNE I SYTUACJE AWARYJNE

Nie przewiduje się zagrożeń nadzwyczajnych i sytuacji awaryjnych spowodowanych realizacją ustaleń zmiany planu miejscowego. Lokalne zagrożenia środowiska przyrodniczego mogą pojawić się jedynie w przypadkach niesprawności urządzeń sanitarnych lub grzewczych, bądź powstania pożaru i przedostaniu się do środowiska środków gaśniczych oraz produktów toksycznych uwalnianych w procesie spalania.

ANALIZA USTALEŃ ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO

Plan miejscowy wprowadza na analizowanym terenie zmiany w strukturze funkcjonalno - przestrzennej oraz infrastrukturze technicznej.

Szczegółowa analiza pozwoliła ustosunkować się zapisu ustaleń i rysunku planu miejscowego w kontekście wpływu na środowisko przyrodnicze.

1 MS, 8 MS - tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności (zabudowa wielorodzinna). Mała uciążliwość dla środowiska przyrodniczego pod warunkiem realizacji pełnego uzbrojenia terenów w sieć wodociagową, sanitarną, deszczową, ciepłą, elektryczną i komunikacyjną. Zgodnie z ustaleniami zmiany planu uzbrojenie wyeliminuje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego i powietrza atmosferycznego. Zmiana planu nakłada obowiązek ochrony istniejących drzewostanów (§6, ust.2, pkt.3a i §12, pkt.3a) oraz urządzenia zieleni ozdobnej pełniące funkcję reprezentacyjną i izolacyjną od strony ulic (§6, ust.2, pkt.3b i §12, pkt.2b). W strefach usług pojawi się możliwość powstawania okresowo podwyższonych emisji spalin i hałasu. Nasadzenia przyulicznej zieleni wysokiej powinny ograniczyć uciążliwości ruchu drogowego. Adaptacja istniejącej kotłowni na funkcje mieszkalno - usługowe zlikwiduje źródło emisji gazów i pyłów (§6, ust.2, pkt.1b).

2 MN, 3 MN, 10 MN, 11 MN - istniejąca i projektowana zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności (jednorodzinna). Funkcją uzupełniającą będą usługi pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla przeznaczenia podstawowego (§7, ust.1 i §14, ust.1). Lokalizacja budynków na terenach istniejących zespołów zieleni uwarunkowana jest obowiązkiem maksymalnej ochrony drzewostanów (§7, ust.2, pkt.2d i §14, ust.2, pkt.1c). Przy realizacji zabudowy w sąsiedztwie terenów PKP konieczne jest zastosowanie rozwiązań

technicznych i materiałowych (§14, ust.2, pkt.2e) oraz urządzenia zieleni izolacyjnej (§14, ust.2, pkt.4c), ograniczających uciążliwość kolei (hałas, zapylenie).

Celem zapewnienia odpowiednich standardów mieszkaniowych oraz estetyki zabudowy wprowadza się nakaz realizacji zieleni reprezentacyjnej od strony przestrzeni publicznej i ulic (§7, ust.2, pkt.4a i §14, ust.2, pkt.4a). Uzbrojenie terenów w zakresie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej pozwoli wyeliminować zagrożenia zanieczyszczenia wód gruntowych i gruntu. Wskazane jest stosowanie czystych nośników energii w ogrzewaniu mieszkań, celem ograniczenia emisji pyłów i gazów. Konieczność zachowania odpowiedniej linii zabudowy, wprowadzenia od ulic strefy zieleni izolacyjnej (ograniczenie hałasu drogowego oraz spalin) i ulepszenia nawierzchni ulic (ograniczenie zapylenia i hałasu).

12 MN, U - istniejąca zabudowa mieszkaniowo - usługowa z możliwością modernizacji i rozbudowy. W celu ograniczenia uciążliwego oddziaływania usług oddzielono je strefą zieleni od strefy mieszkaniowej. Zgodnie z ustaleniami wprowadzono zakaz realizacji usług mogących pogorszyć warunki mieszkaniowe (§15, ust.2, pkt.7) oraz zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych w strefie zieleni (§15, ust.2, pkt.8). Planowane uzbrojenie terenu w podstawowe sieci infrastruktury technicznej celem eliminacji zagrożeń dla wód i gruntu. Potrzeba zagospodarowania wszystkich terenów wolnych od zabudowy zielenią niską i wysoką.

4 ZP, 7 ZP - tereny zieleni urządzonej o charakterze ogólnosiedlowym w oparciu o istniejące zespoły zieleni wysokiej (zadrzewienia w postaci akacji i klonów z domieszką dębów, olch, brzoź, topól, lip i kasztanowców). Zmiana planu nakłada obowiązek opracowania projektu założenia parkowego (§8, ust.2, pkt.1 i §11, ust.2, pkt.1). W ramach prac wstępnych wykonana winna być inwentaryzacja i waloryzacja botaniczna istniejących drzewostanów, celem dokonania zabiegów pielęgnacyjnych polegających na oczyszczeniu terenu i likwidacji zbędnych nasadzeń. Z uwagi na małą odporność na antropopresję najbardziej cenne drzewostany wymagają szczególnej ochrony przed degradacją.

5 US, UK - tereny usług z zakresu kultury (istniejący dom kultury) oraz sportu (istniejące boisko sportowe otoczone strefą zieleni wysokiej i niskiej bez znamion uciążliwości dla środowiska. Wskazane kształtowanie funkcji wypoczynkowej w różnych formach (urządzenia sportowe, place zabaw, zieleni niska, średnia i wysoka). Dla istniejących drzewostanów nałożono obowiązek ich ochrony przed wycinką (§9, ust.2, pkt.3a).

6 ZD/MN - teren ogródków działkowych z towarzyszącą zabudową rekreacyjną i zielenią w różnych formach nasadzeń, zwiększających powierzchnię biologicznie czynną i podnoszących walory przyrodniczo - krajobrazowe. Docelowo teren przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z zapewnieniem pełnego uzbrojenia technicznego (§10, pkt.2f).

9 KS - teren lokalizacji urządzeń zaplecza komunikacji (istniejący zespół garaży). Teren odznacza się uciążliwością spowodowaną ruchem samochodów (spaliny, pył, hałas). Wokół garaży wskazana jest realizacja zieleni izolacyjnej celem ograniczenia uciążliwości dla otaczającej je zabudowy mieszkaniowej.

KZ, KD, KX - istniejące i projektowane ulice, dojazdy i ciągi pieszo - jezdne o różnym stanie nawierzchni. Budowa dróg lokalnych polegająca na utwardzeniu i pokryciu nawierzchnią bitumiczną lub kostką brukową poprawi estetykę i warunki jazdy, zmniejszy ilość pyłu zawieszonego w powietrzu, w istotny sposób złagodzi hałas. Jednocześnie ułożona pod jezdniami sieć kanalizacji deszczowej pozwoli na odprowadzenie nadmiaru zanieczyszczonych wód opadowych do oczyszczalni komunalnej.

W celu poprawy warunków akustycznych i aerosanitarnych dla mieszkańców posesji sąsiadujących z drogami zaleca się wprowadzanie nasadzeń drzew przydrożnych. Pozwoli to ograniczyć hałas i zanieczyszczenia powietrza spalinami samochodowymi.

Infrastruktura techniczna - techniczne uzbrojenie terenu w podstawowe sieci infrastruktury przyczyni się w istotny sposób do likwidacji istniejących i potencjalnych zagrożeń dla środowiska przyrodniczego oraz zdrowia ludzi.

Rozbudowa wodociągu komunalnego i zaopatrzenie w wodę gospodarstw domowych, pozwoli na wyeliminowanie z użytkowania studni kopanych i poprawę jakości wody pitnej.

Realizacja sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej wiązać się będzie ze stopniową eliminacją indywidualnych rozwiązań odprowadzania ścieków (szamb).

Ogrzewanie pomieszczeń mieszkalnych oraz gospodarczych w oparciu o czyste nośniki energii cieplnej ograniczy z kolei nadmierną już dzisiaj emisję zanieczyszczeń gazowych i pyłowych pochodzącą z dzielnicy przemysłowo - składowej..

ROZWIĄZANIA MINIMALIZUJĄCE SKUTKI ZMIAN I ZAGROŻEŃ DLA ŚRODOWISKA PRYRODNICZEGO

Celem wyeliminowania lub ograniczenia do minimum wpływu zabudowy mieszkaniowej i usługowej na środowisko należy podjąć następujące działania :

- **W zakresie ochrony powierzchni ziemi i krajobrazu naturalnego :**
 - ograniczenie przekształceń rzeźby terenu poprzez dostosowanie zabudowy do istniejących naturalnych form terenowych,
 - nadanie obiektom cech estetycznego wyglądu harmonizującego z otoczeniem.
- **W zakresie ochrony gleb, gruntu i wód gruntowych :**
 - ograniczanie zrywania pokrywy glebowej oraz właściwe jej zagospodarowanie,

- wykonanie sprawnej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do sieci ogólnomiejskiej,
- wykonanie sprawnej kanalizacji deszczowej wychwytyjącej zanieczyszczone wody opadowe,
- rozbudowę miejskiej sieci wodociągowej umożliwiającą zaopatrzenie ludności w wodę pitną pochodzącą z ujęcia komunalnego.

• **W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego :**

- stosowanie do celów grzewczych czystych nośników energii tj. opału o niskiej zawartości siarki lub paliw proekologicznych w postaci oleju opałowego lub gazu ziemnego,
- wprowadzenie trwałej zieleni osiedlowej w zróżnicowanych formach oraz zieleni izolacyjnej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych miasta;

• **W zakresie ochrony przed nadmiernym hałasem :**

- kształtowanie zabudowy mieszkaniowej w odpowiedniej odległości od uciążliwych tras komunikacji drogowej i kolejowej,
- adaptacja terenów zadrzewionych wzdłuż linii kolejowej celem stworzenia bariery akustycznej przed uciążliwościami ruchu komunikacyjnego oraz działalnością zakładów przemysłowych,

• **W zakresie ochrony szaty roślinnej :**

- utrzymanie istniejącego drzewostanu poprzez ograniczenie wycinki zadrzewień i zakrzaceń do niezbędnego minimum,
- formowanie pasów zieleni izolacyjnej oddzielającej zabudowę mieszkaniową od obiektów i urządzeń uciążliwych dla otoczenia,
- przekształcenie istniejących starodrzewów na zielen o charakterze parkowym.

WNIOSKI I ZALECENIA

Opracowana prognoza skutków wpływu ustaleń zmiany miejscowego planu na środowisko przyrodnicze pozwala na wyciągnięcie następujących wniosków końcowych:

• Tereny objęte zmianą planu miejscowego charakteryzują się mało zróżnicowanymi **uwarunkowaniami fizjograficznymi**. Są to lokalizacje wyznaczone na obszarze równiny sandrowej, która odznacza się korzystnymi warunkami dla budownictwa (nośne grunty, woda gruntowa poniżej 5 m, poprawne warunki klimatu lokalnego).

• Zmiana planu dotyczy lokalizacji terenów budownictwa mieszkaniowego o różnej intensywności zabudowy, w części z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, terenów usług

w zakresie kultury i sportu, terenów ogrodów działkowych, terenów zieleni parkowej i zieleni urządzonej oraz terenów komunikacji. Są to obiekty o stosunkowo małym **oddziaływaniu na środowisko przyrodnicze**

- Projektowane **zagospodarowanie** nie stwarza większych zagrożeń dla środowiska wodnego, gruntowego, zieleni, krajobrazu naturalnego. Niemniej jednak wymagać będzie kompleksowego **rozwiązania gospodarki wodno - ściekowej** oraz **uporządkowania urbanistycznego**.

- Ewentualna uciążliwość usług nie może **pogarszać stanu środowiska przyrodniczego i warunków mieszkaniowych**, a także **wykraczać poza granice własności**.

- Zmiana planu miejscowego obejmuje tereny o słabej jakości gleb - VI klasa bonitacyjna gruntów ornych. Tereny te **nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne**.

- Rozbudowa wodociągu miejskiego zapewni mieszkańcom osiedla **zaopatrzenie w czystą wodę pitną** i wyeliminowanie z użytku studni kopanych z wodą gorszej jakości.

- **Ochrona gruntu i wód gruntowych** nastąpi dzięki uzbrojeniu terenów zabudowy w sieć kanalizacyjną i skierowania ścieków do oczyszczalni komunalnej.

- **Ochronę powietrza atmosferycznego** przewiduje się zapewnić poprzez zastosowanie węgla o niskiej zawartości siarki lub wykorzystania paliw proekologicznych w postaci oleju opałowego lub gazu ziemnego.

- W zakresie **ochrony szaty roślinnej** planuje się maksymalną ochronę istniejących zadrzewień i zakrzaczeń przed wycinką poprzez wyłączanie ich spod zabudowy oraz przekształcenie w zielen parkową.

- **Ochronę przed hałasem** zapewnią pasy zieleni izolacyjnej od strony uciążliwych tras komunikacji drogowej i kolejowej oraz inne nasadzenia zieleni urządzonej.

- Zgodnie z wymogami ochrony środowiska i zdrowia człowieka w zmianie planu **zachowano normatywne odległości** od szkodliwego oddziaływania elementów infrastruktury technicznej, w tym od tras komunikacyjnych i dróg dojazdowych.

Reasumując należy stwierdzić, że realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego pociągnie za sobą małe zmiany w środowisku przyrodniczym. Zmianom ulegną: rzeźba terenu, pokrywa glebowa, szata roślinna, warunki aerosanitarne i akustyczne, krajobraz naturalny.

Intensyfikacja zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz układu komunikacyjnego nie wywoła dodatkowych, poza istniejącymi obecnie, zagrożeń dla środowiska przyrodniczego.

Respektując ustalenia zmiany planu oraz obowiązujące przepisy szczególne nie powinny wystąpić zagrożenia nadzwyczajne.

W wielu elementach zagospodarowania nastąpi istotna poprawa zarówno stanu środowiska przyrodniczego (gospodarka wodno-ściekowa, uporządkowanie istniejącej szaty roślinnej, jak i ładu przestrzennego (linie zabudowy, rozwiązania urbanistyczne itp.).

BIEGŁY

z listy Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa
w zakresie sporządzania prognoz skutków wpływu ustaleń
planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko

mgr Andrzej Lewandowski
upr nr 0666