UCHWAŁA NR 82/XVI/12
RADY GMINY GRAJEWO

z dnia 29 maja 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Grajewo dla terenów położonych w obrębie wsi Toczyłowo

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, Nr 148, poz. 887, Nr 217, poz. 1281), art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266; z 2005 r. Nr 175, poz. 1462, z 2006 r. Nr 12, poz. 63; z 2007 r. Nr 75, poz.493; Nr 80, poz.541; Nr 191, poz.1374; z 2008 r. Nr 237, poz.1657; z 2009 r. Nr 1, poz.3, Nr 115, poz. 967, Nr 157, poz. 1241; z 2011 r. Nr 163, poz. 981) 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, Nr 153,poz. 901) w związku z wykonaniem uchwały Nr 95/XX/04 Rady Gminy Grajewo z dnia 2 czerwca 2004 r. w sprawie przystąpienia do opracowania planu miejscowego Gminy Grajewo dla terenów położonych w granicach administracyjnych wsi Toczyłowo, stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grajewo, zatwierdzonym Uchwałą Nr 179/XXXV/09 Rady Gminy Grajewo z dnia 28 października 2009 roku, Rada Gminy Grajewo uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Grajewo dla terenów położonych w obrębie wsi Toczyłowo, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1017,65 ha położony w obrębie wsi Toczyłowo - na północ od drogi krajowej Nr 61.

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

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) załącznik Nr 1 – rysunek planu Nr 1, sporządzony na mapie ewidencyjnej w skali 1 : 5 000 zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - wieś Toczyłowo gmina Grajewo – obszary z zakazem zabudowy”;

2) załącznik Nr 2 – rysunek planu Nr 2 (w 6 arkuszach), sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 2 000 zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - wieś Toczyłowo gmina Grajewo”;

3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

4) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 3. Ustalenia planu są zawarte w formie ustaleń tekstowych, stanowiących treść niniejszej uchwały oraz na rysunkach planu, stanowiących załączniki do uchwały.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami obowiązującymi:

1) na rysunku planu Nr 1 w skali 1 : 5000:

a) granice obszaru objętego planem,

b) oznaczenie obszaru objętego opracowaniem w skali 1 : 2000,

c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,

d) symbole przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,

e) oznaczenie archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej,

f) oznaczenie obszarów zagrożonych powodzią;

2) na rysunku planu Nr 2 w skali 1 : 2000:

a) granice opracowania planu w skali 1 : 2000,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) symbole przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy - w odniesieniu do nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych,

e) zasady podziału na działki budowlane,

f) zasady obsługi komunikacyjnej, w tym: klasyfikacja funkcjonalna oraz parametry dróg,

g) strefy techniczne linii elektroenergetycznych 15 kV,

h) 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,

i) oznaczenie archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej,

j) oznaczenie obszarów zagrożonych powodzią.

2. Oznaczenia graficzne granic projektowanego obszaru chronionego krajobrazu i otuliny projektowanego rezerwatu przyrody mają charakter postulatywny – granice obszarów do ustalenia na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

3. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Plan określa:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;

8) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

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

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) wymagania z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej;

13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie określa:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują tereny ani obiekty objęte ochroną prawną lub wskazane do objęcia ochroną;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, ani tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, ustalone na podstawie odrębnych przepisów;

3) zasad scalania nieruchomości - na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wskazanych do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 6. Celem planu jest:

1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy;

2) określenie zasad obsługi komunikacyjnej oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;

3) określenie zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane;

4) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

5) wprowadzenie zakazu zabudowy na terenach rolniczych i leśnych - w dolinie rzeki Ełk i na obszarze równiny torfowej.

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

1) terenie - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;

2) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczeniu lub funkcji terenu - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu;

4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi – główny sposób zagospodarowania terenu;

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

6) symbolu przeznaczenia terenu - należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, określające jego przeznaczenie podstawowe lub podstawowe i dopuszczalne;

7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych. Ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:

   a) takich elementów budynku jak balkon, loggia, taras, wykusz, wiatrołap, zadaszenie nad wejściem, markiza – wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 1,5 m oraz takich jak okap, gzyms, pilaster – wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 0,5 m,

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

   c) stacji transformatorowych i innych budowli z zakresu infrastruktury technicznej,

   d) wiat przystankowych, obiektów małej architektury i urządzeń reklamowych,

   e) przebudowy, nadbudowy oraz dociepleń budynków istniejących;

8) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej lub terenu, wyrażoną w metrach lub w stosunku procentowym do powierzchni działki lub terenu;

9) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynku wyrażoną w liczbie kondygnacji nadziemnych lub w metrach od poziomu terenu (przy najniżej położonym wejściu do budynku na I kondygnacji nadziemnej) do najwyżej położonej krawędzi dachu;

10) powierzchni biologicznie czynnej (terenie biologicznie czynnym) - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą niż 10 m^2 oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

11) zieleni niskiej częściowo urządzonej - należy przez to rozumieć tereny zieleni naturalnej w części zagospodarowane na cele rekreacji; tereny obejmują zespoły zieleni niskiej z grupami drzew i krzewów porastających strefę przybrzeżną wód powierzchniowych (jeziora i kanału);

12) strefie technicznej - należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony w sąsiedztwie sieci (urządzenia) infrastruktury technicznej w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa oraz umożliwiający dostęp gestora do sieci;

13) zabudowie rekreacyjnej lub letniskowej - należy przez to rozumieć usytuowane na wyodrębnionych działkach budynki rekreacji indywidualnej przeznaczone do okresowego wypoczynku;

14) zabudowie pensjonatowej - należy przez to rozumieć turystyczne obiekty hotelarskie posiadające co najmniej 7 pokoi, świadczące dla swoich klientów całodzienne wyżywienie;

15) usługach z zakresu obsługi ludności - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, pocztowe i telekomunikacyjne, usługi z zakresu administracji, obsługi prawnej, finansowej i marketingowej, medyczne (z wyłączeniem lecznictwa zamkniętego), weterynaryjne, usługi związane z kulturą, sportem i rekreacją, oświatą i nauką, opieką społeczną, usługi fotograficzne, krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego lub inne analogiczne, z wyłączeniem produkcji;

16) produkcji - należy przez to rozumieć działalność związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych, w tym zakłady produkcyjne, warsztaty, składy, hurtownie;

17) usługach publicznych – należy przez to rozumieć obiekty przeznaczone do działalności usługowej, służącej celom publicznym określonym w przepisach odrębnych, tj. zaspokajającej potrzeby wspólnoty mieszkańców, zwłaszcza w zakresie oświaty i wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji, administracji publicznej;

18) usługach z zakresu obsługi turystyki - należy przez to rozumieć obiekty przeznaczone do działalności usługowej świadczonej turystom lub odwiedzającym, w tym: hotele, motele, ośrodki konferencyjno-szkoleniowe, biura podróży, jak i działalności z zakresu gastronomii, odnowy biologicznej, sportu i rekreacji;

19) usługach agroturystycznych - należy przez to rozumieć usługi turystyczne świadczone przez rolników w gospodarstwach rolnych, polegające na wynajmowaniu pokoi, miejsca do ustawienia namiotu, sprzedaży posiłków domowych i inne usługi związane z pobytem turystów, przy czym baza noclegowa w gospodarstwie nie może przekraczać pięciu pokoi do wynajęcia;

20) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska zarówno w miejscu lokalizacji usług jak i poza granicami nieruchomości, na których są zlokalizowane i nie jest zaliczona w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

21) działalności uciążliwej – należy przez to rozumieć działalność, która powoduje lub może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska, w szczególności dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, promieniowania i oddziaływania pól elektromagnetycznych, zanieczyszczenie powietrza, wody lub gleby, rozprzestrzenianie się drażniących woni i światła o dużym natężeniu poza obszarem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, albo wprowadzającą ograniczenia w użytkowaniu przyległych nieruchomości;

22) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

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

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE

§ 8. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny przeznaczone na cele rozwoju funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej, sportu i rekreacji, rozwoju komunikacji oraz tereny rolnicze, leśne i wód powierzchniowych.

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

1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;

3) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;

4) MP – tereny zabudowy pensjonatowej;

5) ML – tereny zabudowy rekreacyjnej (letniskowej);

6) U – tereny zabudowy usługowej;

7) U-M – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkaniowej;

8) P-U – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;

9) US – tereny sportu i rekreacji;

10) ZP-US – tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji;

11) ZN – tereny zieleni niskiej częściowo urządzonej;

12) R – tereny rolnicze;

13) ZL – tereny lasów;

14) ZLz – tereny przeznaczone do zalesienia;

15) WS – tereny wód powierzchniowych;

16) KD-GP – tereny dróg publicznych – droga główna ruchu przyspieszonego;

17) KD-L – tereny dróg publicznych – drogi lokalne;

18) KD-D – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe;

19) KDW – tereny dróg wewnętrznych;

20) KDX – tereny ciągów pieszo-jezdnych;

21) KX – tereny ciągów pieszych.

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

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

1) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, skali i formy zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;

2) sytuowanie budynków z zachowaniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących sytuowania budynków w stosunku do granic działki, lasu i sąsiedniej zabudowy (w tym warunków oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi i bezpieczeństwa pożarowego);

3) gabaryty, formy architektoniczne budynków i innych elementów zagospodarowania (mała architektura, ogrodzenia, zieleń) powinny być kształtowane w sposób nawiązujący do sąsiadującej zabudowy i zagospodarowania, harmonijnie wkomponowane w krajobraz z uwzględnieniem położenia i ekspozycji;

4) rozbudowa lub dobudowa budynku nowego do istniejącego - z warunkiem dostosowania formy architektonicznej jak i wystroju zewnętrznego nowego budynku do budynku istniejącego, w sposób zapewniający jednorodność zespołu zabudowy;

5) poprawa formy architektonicznej obiektów dysharmonizujących z otoczeniem poprzez ich przebudowę (np. zmiana kształtu i pokrycia dachu, kolorystyki, wykończenia elewacji);

6) sytuowanie ogrodzeń działek od strony dróg w linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem wycofania w głąb działki w miejscach wjazdów bramowych;

7) sytuowanie nośników reklamy i tablic informacyjnych (dopuszczonych do realizacji na zasadach określonych w § 12 uchwały) z zachowaniem odległości od dróg publicznych określonych w przepisach odrębnych;

8) urządzenie terenów zieleni w strefie przybrzeżnej Jeziora Toczyłowskiego oraz zieleni towarzyszącej usługom;

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

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

1) ustala się ochronę walorów krajobrazowo-przyrodniczych w projektowanym obszarze chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Ełk" (zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy) poprzez:

a) zakaz lokalizacji zabudowy poza wyznaczonymi terenami,

b) zakaz lokalizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 100 m od linii brzegowej jeziora,

c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu lub naruszających układ stosunków wodnych,

d) ochronę kompleksów leśnych oraz zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych,

e) obowiązek przestrzegania zakazów zawartych w ustawie o ochronie przyrody dotyczących obszarów chronionego krajobrazu - do czasu wejścia w życie aktu prawnego, który określi zasady gospodarowania w obszarze;

2) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania – użytki rolne oraz wody powierzchniowe na obszarze otuliny projektowanego rezerwatu przyrody położonego w granicach administracyjnych miasta Grajewo;

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

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

a) inwestycji drogowych, urządzeń infrastruktury technicznej i wodnych,

b) zabudowy usługowej i produkcyjnej lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami P-U i U-M z zastrzeżeniem, że prowadzona działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować stałej bądź okresowej uciążliwości dla mieszkańców sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i obniżać standardów ich zamieszkania poprzez wzrost poziomu hałasu oraz emisję związków szkodliwych,

c) zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami MN i MN-U,

d) rozbudowy gospodarstw hodowlanych do 80 DJP na terenach zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami: 3.4 RM, 3.9 RM, 3.10 RM, 3.13 RM, 3.14 RM i 3.16 RM;

5) zakaz prowadzenia działalności, która może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

6) ochrona urządzeń wodnych, w tym utrzymanie drożności rowów melioracyjnych poprzez odpowiednie zagospodarowanie działek oraz obowiązek zapewnienia dostępu do rowów, niezbędnego dla ich eksploatacji; dopuszcza się przebudowę urządzeń wodnych bądź wykonanie odpowiednich zabezpieczeń dla prawidłowego funkcjonowania systemów melioracyjnych – w uzgodnieniu z właścicielem lub zarządcą urządzeń i na warunkach określonych w pozwoleniu wodnoprawnym;

7) ochrona wód powierzchniowych pod względem ich jakości oraz utrzymania nienaruszalnego przepływu biologicznego cieków wodnych;

8) obowiązek zapewnienia dostępu do powierzchniowych wód publicznych, w tym zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do wód w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;

9) zakaz zmiany stosunków wodnych w tym budowy zbiorników wodnych bez zgody organów właściwych w zakresie gospodarki wodnej;

10) ochrona środowiska gruntowo-wodnego (obszar planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 217 „Pradolina rzeki Biebrza”) poprzez:

a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu,

b) obowiązek odprowadzania ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników bezodpływowych,

c) obowiązek oczyszczania w stopniu wymaganym przepisami, zanieczyszczonych wód opadowych przed ich odprowadzeniem do gruntu lub wód powierzchniowych;

11) ochrona wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej, w tym obowiązek gromadzenia płynnych odchodów zwierzęcych w szczelnych zbiornikach i ich rolnicze wykorzystanie w sposób i na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

12) obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w miejscach do tego przeznaczonych z uwzględnieniem możliwości segregacji oraz ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym prawa miejscowego obowiązującego w gminie;

13) zakaz lokalizacji punktów do składowania, zbierania lub przeładunku odpadów, w tym złomu;

14) ochrona powietrza atmosferycznego przed uciążliwymi emisjami poprzez:

a) stosowanie proekologicznych nośników energii cieplnej (energia elektryczna, gaz, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, drewno, biomasa i inne nieuciążliwe dla otoczenia źródła energii),

b) sukcesywne eliminowanie lokalnych zanieczyszczeń powietrza w ramach prac modernizacyjnych - wprowadzanie systemów (urządzeń grzewczych i paliw) niepowodujących przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości powietrza;

15) ochrona klimatu akustycznego poprzez obowiązek przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych:

a) dla terenów oznaczonych symbolami MN i ML – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenów oznaczonych symbolem RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

c) dla terenów oznaczonych symbolami MN-U i U-M – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

d) dla terenów oznaczonych symbolami MP, ZP-US i US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

16) ochrona istniejących zadrzewień, poprzez ograniczenie wycinki drzew do niezbędnego minimum wynikającego z potrzeb inwestycyjnych lub konieczności zapewnienia warunków bezpieczeństwa;

17) ochrona powierzchni ziemi poprzez ograniczanie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu do niezbędnego minimum, wynikającego z prac budowlanych związanych z realizacją obiektów budowlanych oraz ochrony przed powodzią; zmiany ukształtowania terenu nie mogą powodować zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

18) ochrona przed elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym poprzez stosowanie normatywnych stref ochronnych od urządzeń elektroenergetycznych;

19) ochrona przed uciążliwościami ruchu drogowego, w szczególności drogi krajowej poprzez:

a) urządzenie zieleni izolacyjnej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia – na terenach zabudowy, położonych w sąsiedztwie drogi krajowej,

b) obowiązek zabezpieczenia budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, lokalizowanych w zasięgu uciążliwości drogi poprzez stosowanie rozwiązań zapewniających ochronę przed hałasem i drganiami, w tym:

- stosowanie elementów amortyzujących drgania oraz osłaniających i ekranujących przed hałasem,

- rozwiązań funkcjonalnych uwzględniających lokalizację od strony drogi pomieszczeń niemieszkalnych,

- rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych zapewniających wysoką izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych w budynkach;

20) realizacja inwestycji w sposób zapewniający ochronę walorów krajobrazu kulturowego między innymi poprzez:

a) kształtowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do cech zabudowy występującej tradycyjnie w regionie,

b) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych (dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne na pokrycie dachów, jasny tynk, cegła, drewno na elewacjach).

§ 11. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) obejmuje się ochroną, w formie archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej, stanowiska archeologiczne znajdujące się na obszarze planu:

a) stanowisko Nr 2: ślady osadnicze, osady; epoka kamienia – nowożytność,

b) stanowisko Nr 3: obozowisko; epoka kamienia,

c) stanowisko Nr 4: ślady osadnicze; epoka kamienia,

d) stanowisko Nr 5: ślad osadniczy; epoka kamienia,

e) stanowisko Nr 7: ślady osadnicze; epoka kamienia,

f) stanowisko Nr 8: obozowiska, osady, ślady osadnicze; późny paleolit - średniowiecze,

g) stanowisko Nr 10: obozowisko, osady; mezolit – nowożytność,

h) stanowisko Nr 11: ślady osadnicze, osada; epoka kamienia – średniowiecze,

i) stanowisko Nr 32: ślad osadniczy; epoka kamienia,

j) stanowisko Nr 33: ślad osadniczy; mezolit – epoka brązu,

k) stanowisko Nr 34: ślady osadnicze; późny paleolit - średniowiecze,

l) stanowisko Nr 35: ślad osadniczy; mezolit – epoka brązu,

m) stanowisko Nr 36: ślady osadnicze, osada; epoka kamienia – nowożytność,

n) stanowisko Nr 37: obozowiska, osady, ślady osadnicze; późny paleolit – nowożytność,

o) stanowisko Nr 38: obozowisko, ślady osadnicze, osada; epoka kamienia – nowożytność,

p) stanowisko Nr 39: obozowisko, ślad osadniczy; mezolit - średniowiecze,

q) stanowisko Nr 40: ślady osadnicze; późny paleolit – nowożytność,

r) stanowisko Nr 41: obozowisko; epoka kamienia,

s) stanowisko Nr 42: ślad osadniczy; średniowiecze,

t) stanowisko Nr 43: ślad osadniczy, osada; średniowiecze – nowożytność,

u) stanowisko Nr 44: ślady osadnicze; epoka kamienia – nowożytność,

v) stanowisko Nr 45: ślad osadniczy; średniowiecze,

w) stanowisko Nr 46: ślad osadniczy; średniowiecze,

y) stanowisko Nr 53: ślad osadniczy; późny paleolit,

z) stanowisko Nr 55: ślad osadniczy; średniowiecze,

ź) stanowisko Nr 56: ślady osadnicze, osada; epoka kamienia - średniowiecze,

ż) stanowisko Nr 63: ślad osadniczy; mezolit,

aa) stanowisko Nr 64: ślad osadniczy; epoka kamienia,

ab) stanowisko Nr 65: ślad osadniczy, osada; epoka kamienia – wczesne średniowiecze,

ac) stanowisko Nr 66: ślad osadniczy; epoka kamienia;

2) w archeologicznych strefach ochrony konserwatorskiej, o których mowa w pkt 1, oznaczonych graficznie na rysunkach planu, wszelka działalność inwestycyjna może być prowadzona pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim; w przypadku stwierdzenia reliktów archeologicznych, prace powinny być przerwane, a teren udostępniony do badań archeologicznych, których wyniki zadecydują o możliwości ich kontynuowania;

3) przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę należy każdorazowo sprawdzić stan środowiska kulturowego w aktualnych rejestrach i ewidencjach; w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru lub ewidencji zabytków należy stosować przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece na zabytkami.

§ 12. 1. Na obszarze objętym opracowaniem planu przestrzenie publiczne stanowią:

1) tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych (oznaczone symbolami KD-GP, KD-L, KD-D) w obszarze zabudowy wsi;

2) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych (oznaczone symbolami 1 KDX i 2 KDX);

3) przestrzenie wydzielone z terenów usług, przeznaczone do użytkowania publicznego;

4) teren sportu i rekreacji (oznaczony symbolem 9 US).

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

1) w zagospodarowaniu terenów, w dostosowaniu do pełnionych funkcji, uwzględnić realizację ciągów pieszych, oświetlenia terenu, zieleni urządzonej z elementami małej architektury, miejsc postojowych i parkingów;

2) elewacje budynków - stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych (jasne tynki, cegła, drewno) oraz stonowanej kolorystyki elewacji - w pastelowych barwach naturalnych (odcieniach koloru brązowego, żółtego, szarego, zielonego) z dopuszczeniem akcentów w kolorach ciemniejszych;

3) dachy budynków kryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi - w barwach od ceglastej do ciemnobrązowej i grafitowych;

4) ogrodzenia od strony dróg i ciągów pieszych:

a) sytuowane w linii rozgraniczającej terenu; dopuszcza się wycofanie ogrodzeń w głąb działek w miejscach wjazdów bramowych,

b) wysokość do 1,80 m od poziomu drogi; cokół o wysokości do 0,5 m,

c) ażurowe (w co najmniej 60 %) z zachowaniem jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy, z zastosowaniem takich materiałów jak kamień, cegła, drewno, metal; dopuszcza się ogrodzenia z siatki w połączeniu z żywopłotem,

d) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;

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

6) na terenach zabudowy, od strony dróg i innych terenów publicznych, niezabudowane i nieutwardzone części działek zagospodarować zielenią ozdobną;

7) reklama i szyldy:

a) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklam i informacji o powierzchni ekspozycyjnej powyżej 9 m^2 ,

b) zakaz umieszczania na elewacjach budynków tablic reklamowych niezwiązanych z przeznaczeniem obiektów,

c) dopuszcza się umieszczanie reklam (związanych z przeznaczeniem obiektów) na elewacjach budynków w kondygnacji parteru - poniżej stropu,

d) dopuszcza się umieszczanie szyldów w kondygnacji parteru, w rejonie wejścia do budynku,

e) kształt, wielkość i miejsce umieszczenia szyldu lub reklamy na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku,

f) ustala się łączną powierzchnię reklam i szyldów na jednej ścianie budynku – do 20 % powierzchni tej ściany.

§ 13. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy - zostały określone w Rozdziale 3 uchwały.

§ 14. 1. Tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) cały obszar objęty planem położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 217 „Pradolina rzeki Biebrza” – ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu;

2) zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na obszarze opracowania planu projektowane są obszary ochrony przyrody:

a) projektowany obszar chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Ełk”,

b) otulina projektowanego rezerwatu przyrody położonego w granicach administracyjnych miasta Grajewo;

3) granice obszarów, o których mowa w pkt 2 oznaczono graficznie na rysunkach planu i są to granice postulowane – szczegółowe granice obszarów zostaną ustalone w odrębnych aktach prawnych na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody;

4) na terenach położonych w projektowanych obszarach ochrony przyrody obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania określone w § 10 uchwały i w ustaleniach szczegółowych.

2. Na obszarze objętym planem występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi. Granice obszaru zagrożonego powodzią określono graficznie na rysunku planu w oparciu o „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej – rzeka Ełk” przyjmując rzędne wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Wodne).

3. Na obszarze zagrożonym powodzią, o którym mowa w ust. 2, ustala się zakaz:

1) wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych z wyłączeniem:

a) obiektów i urządzeń związanych z obsługą terenów sportu i rekreacji – przystani i pomostów rekreacyjnych lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami 9 US i 10 ZP-US,

b) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji;

2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów;

3) zmiany ukształtowania terenu.

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

1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się podziały nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej działki budowlanej, regulacji granic lub wydzielenia działki niezależnej, pod warunkiem, że jest on zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, w tym techniczno-budowlanymi;

2) 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;

3) podziały terenów położonych w sąsiedztwie drogi krajowej (KD-GP) nie mogą skutkować koniecznością budowy nowych zjazdów z tej drogi. Obsługę komunikacyjną wydzielanych działek należy zapewnić z dróg publicznych niższej kategorii lub z dróg wewnętrznych;

4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN i MN-U podział na działki budowlane według zasad określonych na rysunku planu;

5) dopuszcza się dokonywanie innych niż określone na rysunku planu podziałów terenów, o których mowa w pkt 4 w oparciu o projekt zagospodarowania terenu sporządzony zgodnie z zasadami ustalonymi w planie i spełniający następujące warunki:

   a) zapewnienie minimalnych parametrów działek:

      - na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczonych symbolem MN: powierzchnia - 800 m^2 , szerokości frontu - 20 m,

      - na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług oznaczonych symbolem MN-U: powierzchnia - 1200 m^2 , szerokość frontu - 25 m,

   b) granice działek prowadzone pod kątem 80 - 90° w stosunku do linii rozgraniczających dróg,

   c) zapewnienie dostępu wydzielanym działkom do dróg publicznych poprzez:

      - zjazdy z dróg publicznych oznaczonych symbolami KD-L, KD-D i KDX lub wewnętrznych (KDW) - na warunkach uzgodnionych z zarządcami dróg,

      - drogi wewnętrzne niewyznaczone w planie o szerokości minimum 6 m;

6) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, niewymienionych w pkt 4, dopuszcza się podziały działek w oparciu o projekt zagospodarowania terenu, sporządzony zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale i spełniający następujące warunki:

   a) minimalna powierzchnia działki: na terenie oznaczonym symbolem ML - 1000 m^2 , na terenach U-M i RM - 1500 m^2 , na terenach oznaczonych symbolami P-U i MP - 2000 m^2 ,

   b) minimalna szerokość frontu działki: na terenie oznaczonym symbolem ML - 18 m, na terenach RM - 25 m, na terenach oznaczonych symbolami U-M i MP - 30 m, P-U - 40 m,

   c) granice działek prowadzone pod kątem 75 - 90° w stosunku do linii rozgraniczających dróg,

   d) zapewnienie bezpośredniego dostępu do terenów komunikacji (dróg publicznych lub wewnętrznych),

   e) drogi wewnętrzne o szerokościach w liniach rozgraniczających umożliwiających realizację sieci uzbrojenia technicznego,

   f) lokalizacje zjazdów z dróg publicznych oraz włączeń dróg wewnętrznych do dróg publicznych w miejscach uzgodnionych z zarządcami dróg publicznych;

7) minimalne parametry działek nie obowiązują w przypadku podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych, regulacji granic oraz w przypadku regulacji własności działek zabudowanych;

8) na terenach rolniczych i leśnych dopuszcza się podziały działek na potrzeby gospodarki rolnej lub leśnej, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami;

9) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – wielkość działek dostosowana do wymagań określonych w przepisach odrębnych;

10) działki, których wielkość, kształt, struktura własnościowa lub dostępność komunikacyjna, utrudniają zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu powinny być połączone i wtórnie podzielone.

§ 16. 1. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz zabudowy:

1) na terenach leśnych i przeznaczonych do zalesienia oznaczonych symbolami ZL i ZLz, z zastrzeżeniem § 34;

2) na terenach rolniczych oznaczonych symbolem R, z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Wyznacza się strefy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV (pas terenu o szerokości po 7,5 m od osi linii) w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa i ochrony przed elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym, w których ustala się:

1) zakaz lokalizacji zabudowy;

2) zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi;

3) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej.

3. Strefy techniczne linii 15 kV przeznaczonej do przebudowy (oznaczonej graficznie na rysunku planu) przestają obowiązywać z chwilą likwidacji linii.

§ 17. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają istniejące i projektowane drogi publiczne (główna ruchu przyspieszonego, drogi lokalne i dojazdowe), drogi wewnętrzne oraz ciągi pieszo-jezdne i piesze.

2. Powiązania z układem dróg zewnętrznych zapewniają:

1) włączenia dróg lokalnych 01 KD-L i 02 KD-L do drogi głównej ruchu przyspieszonego (KD-GP) w ciągu drogi krajowej Nr 61;

2) droga lokalna 04 KD-L, włączona poza obszarem opracowania (we wsi Bogusze, gmina Prostki) do drogi krajowej nr 65;

3) włączenia dróg lokalnych i dojazdowych do układu drogowego gminy Rajgród.

3. Podstawowy układ komunikacyjny obszaru objętego planem tworzą drogi publiczne:

1) droga główna ruchu przyspieszonego (w sąsiedztwie obszaru opracowania) - krajowa Nr 61, oznaczona symbolem KD-GP;

2) drogi lokalne – gminne oznaczone symbolami od 01 KD-L do 04 KD-L.

4. Drogi układu podstawowego pełnią również funkcję bezpośredniej obsługi komunikacyjnej obszarów do nich przyległych na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

5. Uzupełniający układ komunikacyjny służący bezpośredniej obsłudze terenów zabudowy tworzą:

1) drogi publiczne – dojazdowe, oznaczone symbolami od 05 KD-D do 09 KD-D;

2) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW;

3) ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KDX;

4) ciągi piesze oznaczone symbolem KX.

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

1) droga główna ruchu przyspieszonego oznaczona symbolem KD-GP – publiczna kategorii krajowej:

   a) linie rozgraniczające: na odcinku od skrzyżowania z drogą 01 KD-L do skrzyżowania z drogą 02 KD-L poszerzenie linii rozgraniczających (zgodnie z rysunkiem planu) z przeznaczeniem pod budowę ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej; na pozostałych odcinkach adaptuje się istniejące linie rozgraniczające,

   b) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

   c) adaptuje się istniejące zjazdy na tereny przyległe oraz dopuszcza się ich przebudowę, na warunkach określonych w zezwoleniu zarządcy drogi krajowej,

   d) przebudowa włączenia drogi oznaczonej symbolem 21 KDW na zjazd publiczny na warunkach określonych w zezwoleniu zarządcy drogi krajowej,

   e) ścieżki rowerowe: adaptuje się istniejącą ścieżkę rowerową (z Grajewa do skrzyżowania z drogą 02 KD-L), dopuszcza się jej przebudowę oraz ustala się budowę ścieżki na odcinku pomiędzy skrzyżowaniami dróg lokalnych (przedłużenie istniejącej ścieżki do skrzyżowania z drogą lokalną 01 KD-L);

2) drogi oznaczone symbolami od 01 KD-L do 04 KD-L - publiczne kategorii dróg gminnych:

   a) klasa drogi: lokalna,

   b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 10 ÷ 12 m zgodnie z rysunkiem planu,

c) narożne ścięcia linii rozgraniczających na skrzyżowaniach zgodnie z rysunkiem planu (dróg lokalnych z drogą główną ruchu przyspieszonego minimum 10 x 10 m, lokalnych minimum 5 x 5 m),

d) jezdnia o szerokości: 6,0 – 7,0 m,

e) chodniki o szerokościach: 1,5 m – wydzielone zielenią, 2,0 m – przykrawężnikowe,

f) ścieżki rowerowe (po jednej stronie drogi) o szerokości 2,0 m, wydzielone kolorem nawierzchni i oznakowaniem,

g) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu (od 6 do 40 m od linii rozgraniczających),

h) bezpośrednia obsługa działek przyległych, na warunkach uzgodnionych z zarządcą; zaleca się łączenie zjazdów na działki;

3) drogi oznaczone na rysunku planu symbolami od 05 KD-D do 07 KD-D - publiczne kategorii dróg gminnych, 08 KD-D (projektowana) - postulowana do zaliczenia do kategorii dróg gminnych:

a) klasa drogi: dojazdowa,

b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 10 m,

c) narożne ścięcia linii rozgraniczających na skrzyżowaniach zgodnie z rysunkiem planu (minimum 5 x 5 m),

d) jezdnia o szerokości: 5,5 – 6,0 m,

e) chodniki o szerokościach: 1,5 m – wydzielone zielenią, 2,0 m – przykrawężnikowe,

f) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu (od 6 do 15 m od linii rozgraniczających),

g) bezpośrednia obsługa działek przyległych, na warunkach uzgodnionych z zarządcą;

4) droga oznaczona na rysunku planu symbolem 09 KD-D – droga publiczna dojazdowa z istniejącym pasem drogowym położonym poza obszarem opracowania (gmina Rajgród):

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 10 m z poszerzeniem w obszarze opracowania planu,

b) linia zabudowy: 15 m od linii rozgraniczającej,

c) bezpośrednia obsługa działek przyległych, na warunkach uzgodnionych z zarządcą;

5) parametry dróg takie jak szerokość jezdni, chodników i ścieżki rowerowej mogą być korygowane na etapie opracowania projektów budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

7. Ustala się linie rozgraniczające oraz parametry dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych i pieszych:

1) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami od 1 KDW do 23 KDW – niepubliczne drogi dojazdowe do terenów rolnych i leśnych oraz drogi dojazdowe (pieszo-jezdne) do terenów zabudowy:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: 6 ÷ 8 m, zgodnie z rysunkiem planu; sięgacze dojazdowe z poszerzeniami do zawracania pojazdów (plac o minimalnych wymiarach 12,5 x 12,5 m),

b) narożne ścięcia linii rozgraniczających na skrzyżowaniach zgodnie z rysunkiem planu,

c) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu (od 5 do 10 m od linii rozgraniczającej),

d) włączenia do dróg publicznych – w postaci zjazdów bezwzględnie podporządkowanych, na warunkach uzgodnionych z zarządcami dróg publicznych;

2) ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami 1 KDX i 2 KDX - publiczne drogi dojazdowe do terenów zabudowy:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: 6 ÷ 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) ciągi piesze oznaczone symbolem KX – ciągi łączące drogi wewnętrzne (4 KDW i 5 KDW) z drogą publiczną (03 KD-L):

a) szerokość w liniach rozgraniczających: 4,5 m,

b) linie zabudowy: 5 m od linii rozgraniczającej.

8. Na terenach, w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych ustala się:

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

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

3) obiekty i urządzenia budowlane, o których mowa w pkt 1 i 2 mogą być realizowane na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi oraz spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych.

9. Ustala się następujące wymagania dotyczące miejsc parkingowych:

1) adaptuje się istniejące parkingi zlokalizowane przy obiektach usługowych;

2) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych na terenach dróg publicznych lokalnych i dojazdowych (KD-L i KD-D) w formie pasów i zatok postojowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz uzgodnionych z zarządcą drogi;

3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, w granicach działek budowlanych, ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych użytkowników stałych i okresowych z uwzględnieniem następujących minimalnych wskaźników:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne i mieszkalne w zabudowie zagrodowej – 2 miejsca na 1 budynek,

b) lokale mieszkalne – 1 miejsce na 1 mieszkanie,

c) hotele – 3 miejsca na 10 miejsc noclegowych,

d) pensjonaty, pokoje gościnne – 1 miejsce na 1 pokój,

e) obiekty gastronomiczne – 2 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych,

f) obiekty sportowe i rekreacji – 2 miejsca na 10 użytkowników,

g) obiekty handlowe, biura, urzędy, poczty, banki, gabinety lekarskie – 3 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

h) inna zabudowa usługowa – 3 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 punkt usługowy,

i) warsztaty i myjnie samochodowe – 2 miejsca na 1 stanowisko obsługi pojazdów,

j) budynki produkcyjne, magazyny – 3 miejsca na 10 zatrudnionych.

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

1) sieć wodociągowa z hydrantami;

2) sieć elektroenergetyczna - linie 15 kV ze stacjami transformatorowymi 15/0,4 kV oraz linie NN komunalno - oświetleniowe;

3) sieć telekomunikacyjna.

2. Dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej innych niż wymienione w ust. 1 (w tym sieć kanalizacji deszczowej, sieć gazowa) pod warunkiem, że lokalizacja inwestycji nie jest sprzeczna z ustalonym w planie przeznaczeniem terenów ani nie narusza zakazów lub ograniczeń w ich zagospodarowaniu.

3. Ustala się zasady budowy, przebudowy lub modernizacji sieci infrastruktury technicznej:

1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę;

2) przebudowa sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu - na warunkach uzgodnionych z zarządcami sieci;

3) realizacja przyłączy infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami projektów zagospodarowania terenów i warunkami określonymi przez gestorów sieci;

4) określone na rysunku planu trasy projektowanych sieci i lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej określają zasadę uzbrojenia technicznego i mogą być zmienione na etapie opracowań branżowych i projektów budowlanych inwestycji.

4. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez przyłącza indywidualne do sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

2) rozbudowa sieci wodociągowej o przebiegu w liniach rozgraniczających dróg publicznych KD-L i KD-D, dróg wewnętrznych KDW, ciągów pieszych KX i pieszo-jezdnych KDX oraz wzdłuż drogi KD-GP (na terenie 6 P-U);

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

4) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł (studnie).

5. Ustala się zasady odprowadzenia ścieków:

1) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do przydomowych oczyszczalni ścieków lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z okresowym wywozem do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków;

2) ścieki technologiczne, przed odprowadzeniem do zbiorników, powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym przepisami z zanieczyszczeń przemysłowych.

6. Ustala się zasady odprowadzenia wód opadowych:

1) na terenach zabudowy mieszkaniowej, rekreacyjnej, zagrodowej i usługowej (o małym stopniu zanieczyszczenia) – powierzchniowo, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych;

2) z utwardzonych nawierzchni terenów usługowych i usługowo-produkcyjnych, po oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami – według rozwiązań indywidualnych (np. zbiorniki retencyjne, studzienki chłonne, drenaż rozsączający, powierzchniowo na tereny zieleni);

3) z utwardzonych nawierzchni dróg, po oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami, do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo (do przydrożnych rowów odwadniających), zgodnie z rozwiązaniami przyjętymi w projektach budowlanych inwestycji;

4) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenów zieleni, ciągów pieszych, dachów oraz innych o małym stopniu zanieczyszczenia, bezpośrednio do gruntu lub cieków wodnych (na warunkach uzgodnionych z zarządcą).

7. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych (w miarę potrzeb) sieci i urządzeń elektroenergetycznych na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

2) bezpośrednia dostawa energii elektrycznej do odbiorców przyłączami napowietrznymi lub kablowymi od linii NN;

3) adaptuje się istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV oraz dopuszcza się ich przebudowę w celu przystosowania do zwiększonego obciążenia;

4) budowa nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV (oznaczonych graficznie na rysunku planu) wraz z liniami zasilającymi średniego napięcia – lokalizacje stacji i trasy linii 15 kV – do uściślenia na etapie realizacji inwestycji;

5) dopuszcza się budowę dodatkowych stacji transformatorowych wraz z zasilającymi je liniami średniego napięcia w przypadku zmiany zapotrzebowania na energię elektryczną oraz dopuszcza się przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych (w tym zmiana trasy linii lub ich skablowanie) – realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy.

8. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię cieplną:

1) zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła, opartych na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii: energia elektryczna, gaz, olej opałowy, drewno, biomasa;

2) nowe lub modernizowane obiekty należy wyposażać w instalacje wykorzystujące proekologiczne (niskoemisyjne) nośniki energii cieplnej.

9. Ustala się zasady obsługi telekomunikacyjnej:

1) obsługa abonentów - przyłączami do sieci telefonicznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

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

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

1) zaopatrzenie w gaz ziemny przewiduje się docelowo (po doprowadzeniu gazu ziemnego do gminy) z systemu sieci gazowych - zgodnie z programem lub koncepcją gazyfikacji gminy;

2) realizacja sieci gazowej - w oparciu o obowiązujące przepisy.

11. Ustala się zasady gospodarki odpadami:

1) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;

2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami prawa, w tym lokalnymi – za pośrednictwem wyspecjalizowanych jednostek mających uprawnienia do prowadzenia działalności w zakresie utylizacji odpadów;

3) zakaz lokalizacji punktów do zbierania lub przeładunku odpadów, w tym złomu oraz instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów.

§ 19. W zakresie dotyczącym sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się:

1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z wyłączeniem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie prowadzenia robót budowlanych;

2) dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie.

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

1) na terenach zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej i produkcyjnej przewidzieć ukrycia typu II, wykonywane w budynkach przez użytkowników we własnym zakresie 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) zapewnić awaryjne studnie wody pitnej w promieniu minimum 800 m;

4) istniejące studnie zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych;

5) oświetlenie zewnętrzne (budynki, ulice, place) przystosować do zaciemniania i wygaszania;

6) przy projektowaniu obiektów i zmiany zagospodarowania terenów, uwzględnić wymagania ochrony przeciwpożarowej wynikające z obowiązujących przepisów w zakresie:

   a) projektowania zabudowy zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

   b) zapewnienia właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków,

   c) zapewnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,

   d) zaprojektowania dróg pożarowych, umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej.

§ 21. 1. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne 5,94 ha gruntów leśnych sklasyfikowanych jako użytki leśne klasy LsIV – 0,23 ha, LsV – 5,60 ha i LsVI – 0,11 ha, na które uzyskano zgodę Marszałka Województwa Podlaskiego - decyzja znak: DMG.III.7151.5.2011 z dnia 14.02.2011 r. i decyzja znak: DMG.III.7151.11.2011 z dnia 26.05.2011 r.

2. Pozostałe grunty przeznaczone w planie na cele nierolnicze i nieleśne obejmują użytki rolne, na przeznaczenie których zgoda nie jest wymagana.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Oddział 31.
USTALENIA DOTYCZĄCE TERENÓW W GRANICACH OBJĘTYCH PLANEM W SKALI 1 : 5000 – RYSUNEK PLANU NR 1

§ 22. 1. Na obszarze objętym planem, obejmującym dolinę rzeki Ełk oraz zmeliorowany obszar równiny torfowej wprowadza się zakaz zabudowy na terenach rolniczych i leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolami R i ZL.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) w użytkowaniu rolnym oznaczonych symbolem R: tereny rolnicze;

2) w użytkowaniu leśnym oznaczonych symbolem ZL: tereny lasów;

3) wód powierzchniowych (Jezioro Toczyłowskie, rzeka Ełk, kanały i rowy) oznaczonych symbolem WS: tereny wód powierzchniowych.

3. Na obszarze objętym planem:

1) adaptuje się:

a) istniejące drogi publiczne oznaczone symbolami KD-GP i KD-D oraz dopuszcza się ich przebudowę w istniejących pasach drogowych,

b) istniejące drogi wewnętrzne oraz dopuszcza się wydzielanie nowych dróg dojazdowych do terenów rolniczych i leśnych,

c) istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę;

2) obowiązuje:

a) ochrona walorów krajobrazowo-przyrodniczych na projektowanym obszarze chronionego krajobrazu „Dolina rzeki Ełk" zgodnie z zasadami określonymi w § 10 uchwały,

b) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania na obszarze otuliny projektowanego rezerwatu przyrody położonego w granicach administracyjnych miasta Grajewo,

c) ochrona wód oraz utrzymanie nienaruszalnego przepływu biologicznego rzeki Ełk i kanałów,

d) ochrona urządzeń melioracji wodnych - zgodnie z zasadami określonymi w § 10 uchwały,

e) ochrona stanowisk archeologicznych - zgodnie z zasadami określonymi w § 11 uchwały,

f) na obszarach zagrożonych powodzią - przestrzeganie zakazów określonych w § 14 ust. 3 uchwały.

Oddział 32.
USTALENIA DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI PRZEZNACZENIA W GRANICACH OBJĘTYCH PLANEM W SKALI 1 : 2000 – RYSUNEK PLANU NR 2

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.1 MN, 1.2 MN, 1.3 MN, 1.4 MN, 1.5 MN, 1.6 MN, 1.7 MN, 1.8 MN, 1.9 MN, 1.10 MN, 1.11 MN, 1.12 MN, 1.13 MN, 1.14 MN, 1.15 MN, 1.16 MN, 1.17 MN, 1.18 MN, 1.19 MN, 1.20 MN, 1.21 MN, 1.22 MN, ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe usługi z zakresu obsługi ludności, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej zabudowy zagrodowej na terenie 1.6 MN (działka nr 286/1) do czasu jej przebudowy zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie oraz ustala się zakaz realizacji nowych obiektów inwentarskich,

c) dopuszcza się realizację usług w budynkach mieszkalnych z ograniczeniem powierzchni do 30% powierzchni użytkowej budynku,

d) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego, z zastrzeżeniem lit. a,

e) budynki mieszkalne sytuować od strony dróg z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, a budynki gospodarcze (gospodarczo-garażowe) w głębi działek,

f) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w strefach technicznych linii 15 kV zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 2 uchwały - dotyczy terenów 1.10 MN i 1.11 MN (do czasu przebudowy i demontażu linii) oraz terenu 1.18 MN,

g) ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z zasadami określonymi w § 11 uchwały – dotyczy części terenów 1.1 MN, 1.2 MN, 1.3 MN, 1.6 MN, 1.7 MN, 1.8 MN położonych w archeologicznych strefach ochrony konserwatorskiej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) powierzchnia zabudowy: nie powinna przekroczyć 30 % powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40 % powierzchni działki budowlanej, w tym realizacja zieleni ozdobnej od strony dróg publicznych,

c) parametry i warunki realizacji nowych budynków mieszkalnych:

- budynki wolnostojące sytuowane z zachowaniem odległości minimum 4 m od sąsiedniej działki budowlanej,
- na terenie 1.6 MN, na działkach o szerokości mniejszej niż 18 m, dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki,
- dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z garażami,
- powierzchnia zabudowy do 200 m^2 ,
- nieprzekraczalna wysokość: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie budynków lokalizowanych na terenach o korzystnych warunkach gruntowo-wodnych; wysokość w kalenicy dachu do 9 m,
- poziom posadowienia parteru: do wysokości 1,00 m ponad poziom terenu przed elewacją frontową,
- szerokość elewacji frontowej: w granicach 9 ÷ 18 m; na terenie 1.6 MN – na działkach o szerokości mniejszej niż 18 m, dopuszcza się realizację budynków o szerokości elewacji poniżej 9 m, lecz nie mniejszej niż 7 m,
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zarysowaną kalenicą) o jednakowym kącie nachylenia podstawowych połaci dachowych w granicach 35 ÷ 45° i głównej kalenicy równoległej do elewacji frontowej; na terenie 1.6 MN - w nawiązaniu do zabudowy na działkach sąsiednich,

d) parametry i warunki realizacji nowych budynków gospodarczych (gospodarczo-garażowych):

- budynki wolnostojące lub w zabudowie zwartej (zespoły dwóch budynków realizowanych na sąsiadujących działkach) z warunkiem zapewnienia jednorodnych form,
- powierzchnia zabudowy do 60 m^2 ,
- wysokość: jedna kondygnacja o wysokości w kalenicy dachu do 6 m,
- dachy o nachyleniu połaci do 40° i geometrii nawiązującej do zabudowy istniejącej w otoczeniu,
- formy architektoniczne i wystrój zewnętrzny, w tym kolorystyka, zharmonizowane z budynkami mieszkalnymi,

e) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków z ograniczeniem wysokości do dwóch kondygnacji i przy zachowaniu zasady, że forma i gabaryty zabudowy po rozbudowie (nadbudowie) będą dostosowane lub zbliżone do określonych dla nowej zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) od dróg publicznych – w odległości od linii rozgraniczających:

- drogi 01 KD-L – 10 m i 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- drogi 02 KD-L – 8 i 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- drogi 03 KD-L – 10 ÷ 30 i 40 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- drogi 05 KD-D – 12 m,
- dróg 06 KD-D, 07 KD-D i 08 KD-D – 10 m,
- drogi 09 KD-D – 15 m,

b) od ciągów pieszo-jezdnych – w odległości od linii rozgraniczających:

- 1 KDX – 8 ÷ 30 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2 KDX – 5 i 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) od dróg wewnętrznych – w odległości od linii rozgraniczających:

- dróg 1 KDW, 2 KDW, 4 KDW, 5 KDW i 12 KDW – 5 m,

- dróg 6 KDW, 10 KDW i 11 KDW – 8 m,

- dróg 13 KDW, 14 KDW i 15 KDW – 6 m,

d) od ciągów pieszych KX – 5 m od linii rozgraniczających,

e) od terenów oznaczonych symbolami ZL i ZLz – w odległości jak od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych (lokalnych i dojazdowych) KD-L i KD-D, dróg wewnętrznych KDW oraz ciągów pieszo-jezdnych KDX,

b) na terenach 1.17 MN i 1.21 MN dopuszcza się obsługę komunikacyjną dojazdami wewnętrznymi o minimalnej szerokości 6 m,

c) realizacja zjazdów na działki na warunkach uzgodnionych z zarządcami dróg,

d) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 17 ust. 9 uchwały;

6) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2 uchwały.

§ 24. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.1 MN-U, 2.2 MN-U, 2.3 MN-U, 2.4 MN-U, 2.5 MN-U ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług,

b) przeznaczenie uzupełniające: miejsca parkingowe, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) adaptuje się istniejącą zabudowę na terenie 2.1 MN-U oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę,

b) dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług z zakresu obsługi ludności,

c) realizacja usług w budynkach mieszkalnych (lokale usługowe wbudowane) lub w formie części usługowych dobudowanych do budynków mieszkalnych z warunkiem ograniczenia powierzchni usług do 50 % powierzchni użytkowej budynku,

d) dopuszcza się realizację obiektów związanych z działalnością usługową w strefie zabudowy gospodarczej z warunkiem dostosowania gabarytów i formy architektonicznej do zabudowy występującej w otoczeniu,

e) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego i jednego budynku gospodarczego (gospodarczo-garażowego) lub usługowo-gospodarczego,

f) budynki mieszkalne (mieszkalno-usługowe) sytuować od strony dróg, a budynki gospodarcze (gospodarczo-garażowe) w głębi działek,

g) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w strefach technicznych linii 15 kV zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 2 uchwały - dotyczy terenów 2.4 MN-U i 2.5 MN-U;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) powierzchnia zabudowy: do 30 % powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40 % powierzchni działki budowlanej, w tym realizacja zieleni o funkcji izolacyjnej od strony drogi krajowej KD-GP (dotyczy terenu 2.1 MN-U),

c) parametry i warunki realizacji nowych budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:

- budynki wolnostojące sytuowane z zachowaniem odległości minimum 4 m od sąsiedniej działki budowlanej,

- powierzchnia zabudowy do 200 m^2 ,

- nieprzekraczalna wysokość: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie budynków; wysokość w kalenicy dachu do 9,5 m,

- poziom posadowienia parteru: do wysokości 1,00 m ponad poziom terenu przed elewacją frontową,

- szerokość elewacji frontowej: w granicach 10 ÷ 18 m,

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zarysowaną kalenicą) o jednakowym kącie nachylenia podstawowych połaci dachowych w granicach 35 ÷ 45° i głównej kalenicy równoległej do elewacji frontowej,

d) parametry i warunki realizacji budynków gospodarczych (gospodarczo-garażowych) i usługowo-gospodarczych:

- budynki wolnostojące lub w zabudowie zwartej (zespoły dwóch budynków realizowanych na sąsiadujących działkach) z warunkiem zapewnienia jednorodnych form,

- powierzchnia zabudowy do 200 m^2 w zabudowie wolnostojącej i do 100 m^2 w zabudowie zwartej,

- nieprzekraczalna wysokość: parter plus poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie budynków; wysokość w kalenicy dachu do 8 m,

- poziom posadowienia parteru: do wysokości 0,60 m ponad poziom przyległego terenu,

- dachy o nachyleniu połaci do 40° i geometrii nawiązującej do dachów budynków mieszkalnych (mieszkalno-usługowych),

- forma architektoniczna i wystrój zewnętrzny, w tym kolorystyka, zharmonizowane z budynkiem mieszkalnym (mieszkalno-usługowym),

e) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków z ograniczeniem wysokości do dwóch kondygnacji i przy zachowaniu zasady, że forma i gabaryty zabudowy po rozbudowie (nadbudowie) będą dostosowane lub zbliżone do określonych dla nowej zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) od drogi KD-GP – 25 m od krawędzi jezdni,

b) od drogi 01 KD-L – 15 m od linii rozgraniczającej,

c) od dróg 02 KD-L , 08 KD-D, 21 KDW – 10 m od linii rozgraniczającej,

d) od dróg 16 KDW i 18 KDW – 5 m od linii rozgraniczającej;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna terenu 2.1 MN-U z drogi krajowej KD-GP oraz drogi gminnej 02 KD-L na bazie istniejących zjazdów, terenu 2.5 MN-U z drogi wewnętrznej 21 KDW, pozostałych terenów z drogi gminnej 01 KD-L,

b) realizacja zjazdów na warunkach uzgodnionych z zarządcami dróg,

c) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 17 ust. 9;

6) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II uchwały.

§ 25. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3.1 RM, 3.2 RM, 3.3 RM, 3.4 RM, 3.5 RM, 3.6 RM, 3.7 RM, 3.8 RM, 3.9 RM, 3.10 RM, 3.11 RM, 3.12 RM, 3.13 RM, 3.14 RM, 3.15 RM, 3.16 RM, 3.17 RM, 3.18 RM, 3.19 RM, 3.20 RM, 3.21 RM, 3.22 RM, 3.23 RM, 3.24 RM, 3.25 RM, ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,

b) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe usługi z zakresu obsługi ludności i agroturystyki, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę,

b) dopuszcza się realizację usług z zakresu obsługi ludności w budynkach mieszkalnych z ograniczeniem powierzchni do 30% powierzchni użytkowej budynku,

c) dopuszcza się realizację usług agroturystycznych z ograniczeniem miejsc noclegowych do 15 oraz zagospodarowania na potrzeby agroturystyki, w tym urządzenie terenów rekreacji z obiektami małej architektury,

d) na terenach przyległych do dróg publicznych realizacja nowych budynków mieszkalnych od strony dróg, a zabudowy gospodarczej w głębi działek,

e) realizacja nowych budynków inwentarskich (z obiektami towarzyszącymi) w strefach zabudowy gospodarczej; budynki inwentarskie lokalizować z zachowaniem minimalnych odległości od linii rozgraniczających dróg publicznych KD-L i KD-D: 25 m na terenie 3.2 RM, 30 m - na terenach 3.1 RM, 3.15 RM, 3.19 RM, 3.20 RM i 3.21 RM, 40 m - na terenach 3.5 RM, 3.9 RM, 3.10 RM, 3.16 RM i 50 m - na terenach 3.4 RM, 3.8 RM, 3.11 RM, 3.18 RM,

f) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w strefach technicznych linii 15 kV zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 2 uchwały - dotyczy terenu 3.18 RM (do czasu przebudowy i demontażu linii) oraz terenów 3.19 RM, 3.20 RM i 3.23 RM,

g) ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z zasadami określonymi w §11 uchwały – dotyczy części terenów 3.1 RM, 3.2 RM, 3.3 RM, 3.4 RM, 3.9 RM, 3.10 RM, 3.19 RM położonych w archeologicznych strefach ochrony konserwatorskiej,

h) ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z położenia części terenu 3.4 RM na obszarze zagrożonym powodzią – obowiązują ustalenia §14 ust. 3 uchwały;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) powierzchnia zabudowy: nie powinna przekroczyć 40 % powierzchni działki budowlanej,

b) teren biologicznie czynny: minimum 30 % powierzchni działki budowlanej,

c) zasady kształtowania nowej zabudowy mieszkalnej:

- budynki wolnostojące o powierzchni zabudowy do 200 m^2 ,
- wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się podpiwniczenie budynków; wysokość w kalenicy dachu do 9,5 m,
- poziom posadowienia parteru: do wysokości 1,20 m ponad poziom terenu przed elewacją frontową,
- szerokość elewacji frontowej: do 18 m,
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zarysowaną kalenicą) o nachyleniu podstawowych połaci dachowych w granicach 30 ÷ 45° i głównej kalenicy równoległej do elewacji frontowej,

d) zasady kształtowania nowej zabudowy gospodarczej:

- realizacja w formie wolnostojącej lub zwartej,
- nieprzekraczalna wysokość: parter plus poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie budynków; wysokość w kalenicy dachu do 8 m,
- poziom posadowienia parteru: do wysokości 0,60 m ponad poziom przyległego terenu,
- dachy o nachyleniu połaci do 40° i geometrii nawiązującej do zabudowy istniejącej w otoczeniu,

e) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków z ograniczeniem wysokości do dwóch kondygnacji i przy zachowaniu zasady, że forma i gabaryty zabudowy po rozbudowie (nadbudowie) będą dostosowane lub zbliżone do określonych dla nowej zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) od dróg publicznych – w odległości od linii rozgraniczających:

- drogi 01 KD-L – 15 m,
- drogi 02 KD-L – 6, 8, 10 i 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- drogi 03 KD-L - 10 m,
- drogi 06 KD-D – 6 i 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- drogi 07 KD-D – 6 i 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- drogi 08 KD-D – 10 m,

b) od ciągu pieszo-jezdnego 2 KDX – 1,5 ÷ 5 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,

c) od dróg wewnętrznych – w odległości od linii rozgraniczających:

- dróg 7 KDW, 8 KDW i 12 KDW – 6 m,
- drogi 20 KDW – 10 m,

d) od wód powierzchniowych WS (kanału) – zgodnie z rysunkiem planu,

e) od terenów oznaczonych symbolami ZL i ZLz – w odległości jak od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych (lokalnych i dojazdowych) KD-L i KD-D, dróg wewnętrznych KDW oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnych KDX; realizacja nowych zjazdów na działki na warunkach uzgodnionych z zarządcami dróg,

b) obsługa komunikacyjna terenów 3.24 RM i 3.25 RM z drogi krajowej KD-GP na bazie istniejących zjazdów indywidualnych (drogami wewnętrznymi zlokalizowanymi na terenach rolniczych),

c) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 17 ust. 9;

6) obowiązują ustalenia planu zawarte w Rozdziale 2 uchwały.

§ 26. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4.1 U-M, 4.2 U-M i 4.3 U-M ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z dopuszczeniem mieszkaniowej,

b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem - lokalizacja obiektów związanych z usługową działalnością gospodarczą z wykluczeniem działalności uciążliwej,

b) dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako towarzyszącą funkcji usługowej - realizacja w formie wydzielonych części budynków usługowych (wbudowane lokale mieszkalne) lub w formie części dobudowanych do budynków usługowych z ograniczeniem powierzchni do 50% powierzchni całkowitej budynku usługowo-mieszkalnego,

c) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków mieszkalnych – jeden budynek na działce budowlanej, z warunkiem ograniczenia powierzchni do 40% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej,

d) budynki przeznaczenia podstawowego (usługowe i mieszkalne) sytuować od strony dróg publicznych z zachowaniem odległości minimum 4 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, a zabudowę towarzyszącą (budynki gospodarcze, magazynowe) w głębi działek z zachowaniem odległości minimum 3 m od granicy działki,

e) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu położonego w strefie technicznej linii 15 kV zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 2 uchwały – dotyczy terenu 4.3 U-M;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) powierzchnia zabudowy: do 40 % powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30 % powierzchni działki budowlanej,

c) parametry i warunki realizacji budynków usługowych i usługowo-mieszkalnych:

- nieprzekraczalna wysokość: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i jedna kondygnacja podziemna; wysokość całkowita dostosowana do funkcji obiektów, lecz nie więcej niż 10 m ponad poziom terenu przed elewacją frontową,
- geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25 ÷ 45°,
- szerokość elewacji frontowej do 30 m;

d) parametry i warunki realizacji budynków mieszkalnych wolnostojących:

- wysokość: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie budynków; wysokość w kalenicy dachu do 9 m,
- poziom posadowienia parteru: do wysokości 1,00 m ponad poziom przyległego terenu przed elewacją frontową,
- szerokość elewacji frontowej: w granicach 10 ÷ 18 m,

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia podstawowych połaci dachowych w granicach 35 ÷ 45° i głównej kalenicy równoległej do elewacji frontowej,

e) zabudowa towarzysząca lokalizowana w głębi działek – parterowa o wysokości w kalenicy dachu do 8 m; dachy o nachyleniu połaci do 40° i geometrii nawiązującej do dachów budynków przeznaczenia podstawowego;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- od drogi 01 KD-L – w odległości 15 m od linii rozgraniczającej,

- od dróg 16 KDW, 17 KDW i 18 KDW – w odległości 5 m od linii rozgraniczającej,

- od drogi 19 KDW – 10 m od linii rozgraniczającej;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna z drogi 01 KD-L oraz z dróg wewnętrznych KDW, na warunkach uzgodnionych z zarządcami,

b) realizacja miejsc parkingowych, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora według wskaźników określonych w § 17 ust. 9;

6) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2 uchwały.

§ 27. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5.1 U, 5.2 U i 5.3 U ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi z zakresu kultury i sportu na terenie 5.1 U, z zakresu obsługi rolnictwa na terenie 5.2 U, z zakresu obsługi turystyki (gastronomia, hotelarstwo) i komunikacji na terenie 5.3 U,

b) przeznaczenie uzupełniające: usługi z zakresu obsługi ludności, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) adaptuje się istniejącą zabudowę usługową oraz dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę,

b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów w ramach ustalonego przeznaczenia terenu,

c) realizacja nowej zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem - lokalizacja obiektów związanych z usługową działalnością gospodarczą, z wykluczeniem działalności uciążliwej,

d) ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z zasadami określonymi w § 11 uchwały – dotyczy części terenu 5.1 U położonego w archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) powierzchnia zabudowy: nie powinna przekroczyć 40 % powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30 % powierzchni działki budowlanej,

c) parametry i warunki realizacji nowych budynków usługowych:

- nieprzekraczalna wysokość: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i jedna kondygnacja podziemna; wysokość całkowita dostosowana do funkcji obiektów, lecz nie więcej niż 10 m ponad poziom terenu przed elewacją frontową,

- geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 25 ÷ 45°,

d) zabudowa towarzysząca (budynki gospodarcze, garaże) – parterowa o wysokości w kalenicy dachu do 7 m; dachy o nachyleniu połaci do 40° i geometrii nawiązującej do dachów budynków usługowych,

e) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków z ograniczeniem wysokości do dwóch kondygnacji i przy zachowaniu zasady, że forma i gabaryty zabudowy po rozbudowie (nadbudowie) będą dostosowane lub zbliżone do określonych dla nowej zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) od drogi KD-GP – 25 m od krawędzi jezdni,

b) od drogi 02 KD-L – 10 m od linii rozgraniczającej,

c) od ciągu pieszo-jezdnego 1 KDX – 8 m od linii rozgraniczającej;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna terenu 5.3 U z drogi krajowej KD-GP na bazie istniejącego zjazdu, pozostałych terenów z drogi 02 KD-L i ciągu pieszo-jezdnego 1 KDX,

b) przebudowa istniejących zjazdów lub realizacja nowych na warunkach uzgodnionych z zarządcami dróg,

c) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 17 ust. 9;

6) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2 uchwały.

§ 28. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 6 P-U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjno-usługowa,

b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem - lokalizacja zakładów usługowych, produkcyjnych, hurtowni i innych obiektów związanych z produkcyjną i usługową działalnością gospodarczą,

b) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz usług z zakresu ochrony zdrowia i opieki socjalnej, oświaty i nauki, kultury, sportu i rekreacji,

c) budynki sytuować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz odległości minimum 4 m od sąsiedniej działki budowlanej,

d) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu położonego w strefie technicznej linii 15 kV - zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 2 uchwały;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: nie powinna przekroczyć 40 % powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30 % powierzchni działki budowlanej, w tym urządzenie pasów zieleni izolacyjnej od strony drogi krajowej (KD-GP) i sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej (2.5 MN-U),

c) nieprzekraczalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i jedna kondygnacja podziemna o wysokości dostosowanej do funkcji obiektów lecz nie więcej niż 10 m ponad poziom terenu,

d) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 20 ÷ 40°;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) od drogi KD-GP – 50 m od linii rozgraniczającej,

b) od drogi 21 KDW – 10 m od linii rozgraniczającej;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 21 KDW włączonej do drogi publicznej (KD-GP),

b) zakaz realizacji zjazdów bezpośrednio z drogi krajowej (KD-GP),

c) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 17 ust. 9;

6) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2 uchwały.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7 MP ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa pensjonatowa,

b) przeznaczenie uzupełniające: funkcja mieszkaniowa, zieleń urządzona, urządzenia sportu i rekreacji, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) realizacja zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu,

b) dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako towarzyszącą zabudowie pensjonatowej z ograniczeniem powierzchni do 30% powierzchni całkowitej zabudowy,

c) dopuszcza się lokalizację urządzeń z zakresu sportu i rekreacji,

d) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z położenia w projektowanym obszarze chronionego krajobrazu – zgodnie z zasadami określonymi w § 10 uchwały,

e) ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z zasadami określonymi w § 11 uchwały – dotyczy części terenu położonego w archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: nie powinna przekroczyć 20 % powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60 % powierzchni działki budowlanej,

c) nieprzekraczalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie budynków; wysokość całkowita budynków do 10 m ponad poziom terenu,

d) poziom posadowienia parteru: do wysokości 1,00 m ponad poziom terenu przed elewacją frontową,

e) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 30 ÷ 45°,

f) szerokość elewacji frontowej do 30 m,

g) realizacja funkcji garażowo-gospodarczych w ramach łącznej kubatury z budynkiem usługowym;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) od drogi 03 KD-L – w odległości 15 m od linii rozgraniczającej,

b) od jeziora – 100 m od linii brzegu;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna z drogi 03 KD-L na warunkach uzgodnionych z zarządcą,

b) realizacja miejsc parkingowych, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora według wskaźników określonych w § 17 ust. 9;

6) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2 uchwały.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8 ML ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej (letniskowa),

b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku rekreacji indywidualnej – w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

b) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,

c) ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z położenia części terenu na obszarze zagrożonym powodzią zgodnie z zasadami określonymi w § 14 ust. 3;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: nie powinna przekroczyć 20 % powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60 % powierzchni działki budowlanej, w tym zieleń niska w części terenu położonej na obszarze zagrożonym powodzią,

c) budynki realizowane w formie wolnostojącej o powierzchni zabudowy do 80 m^2 ,

d) wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna; wysokość w kalenicy dachu do 7 m,

e) budynki realizowane bez podpiwniczeń – poziom posadowienia parteru do wysokości 0,60 m ponad poziom terenu przed elewacją frontową, lecz nie niżej niż 115,5 m n p.m.,

f) szerokość elewacji frontowej do 10 m, z zachowaniem odległości od sąsiedniej działki budowlanej minimum 3 m,

g) dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia podstawowych połaci dachowych w granicach 30 ÷ 40° i kalenicy równoległej do elewacji frontowej;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) od drogi 1 KDX – w odległości 6 ÷ 8 m od linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu,

b) od wód powierzchniowych WS (kanału) – zgodnie z rysunkiem planu;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna z ciągu pieszo-jezdnego 1 KDX,

b) realizacja zjazdów na działki na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,

c) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 17 ust. 9;

6) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2 uchwały.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 9 US i 10 ZP-US ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

a) przeznaczenie podstawowe: 9 US – tereny sportu i rekreacji; 10 ZP-US – tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji,

b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) na terenie 9 US - urządzenie publicznych terenów sportu i rekreacji z przystanią i pomostami rekreacyjnymi,

b) na terenie 10 ZP-US - urządzenie terenów zieleni z miejscami plażowania, pomostami rekreacyjnymi, terenowymi urządzeniami sportu i rekreacji,

c) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyłączeniem sezonowych obiektów zaplecza higieniczno-sanitarnego na terenie 9 US,

d) teren biologicznie czynny - minimum 50 % powierzchni terenu 9 US i 70 % terenu 10 ZP-US,

e) ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z położenia części terenów na obszarze zagrożonym powodzią zgodnie z zasadami określonymi w § 14 ust. 3 uchwały,

f) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu 10 ZP-US wynikające z położenia w projektowanym obszarze chronionego krajobrazu – zgodnie z zasadami określonymi w § 10 uchwały,

g) ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z zasadami określonymi w § 11 uchwały – dotyczy części terenu 10 ZP-US położonego w archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej;

3) obsługa komunikacyjna z drogi 03 KD-L, na warunkach uzgodnionych z zarządcą;

4) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2 uchwały.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11 ZN ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zieleń niska częściowo urządzona;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zachowanie istniejącej zieleni stanowiącej obudowę biologiczną jeziora i kanału,

b) zakaz lokalizacji zabudowy,

c) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej i wodnych oraz ścieżki pieszej i obiektów małej architektury, z zastrzeżeniem lit. d,

d) ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z położenia części terenu na obszarze zagrożonym powodzią zgodnie z zasadami określonymi w § 14 ust. 3;

3) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2 uchwały.

§ 33. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem WS ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych;

2) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych (przepusty, kładki);

3) na terenach 12.1 WS i 12.2 WS dopuszcza się realizację pomostów niezbędnych do funkcjonowania przystani i terenów rekreacji;

4) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2 uchwały.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: R, ZL i ZLz ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: R – tereny rolnicze, ZL – tereny lasów, ZLz – tereny przeznaczone do zalesienia;

2) warunki zagospodarowania:

a) ustala się zakaz zabudowy,

b) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich przebudowę,

c) na terenach rolniczych dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych, z zastrzeżeniem lit. g,

d) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, niezbędnych do prowadzenia gospodarki rolnej lub leśnej,

e) realizacja zalesień zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z zasadami określonymi w § 11 uchwały – dotyczy terenów położonych w archeologicznych strefach ochrony konserwatorskiej,

g) na obszarach zagrożonych powodzią oznaczonych graficznie na rysunku planu obowiązek przestrzegania zakazów określonych w § 14 ust. 3 uchwały;

3) obowiązują ustalenia planu zawarte w Rozdziale 2 uchwały.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

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

1) dla terenów oznaczonych symbolem RM – w wysokości 15 % (słownie: piętnaście procent);

2) dla terenów oznaczonych symbolami MN i MN-U – w wysokości 25 % (słownie: dwadzieścia pięć procent);

3) dla terenów oznaczonych symbolami P-U, U, U-M, ML, MP, ZP-US – w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent);

4) dla pozostałych terenów – 0,5 % (słownie: pół procenta).

§ 36. Tracą moc w części objętej niniejszym planem:

1) uchwała Nr 61/XVI/99 Rady Gminy Grajewo z dnia 10 listopada 1999 roku w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grajewo (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 1999 r. Nr 42, poz. 667);

2) uchwała Nr 195/XXXXII/02 Rady Gminy Grajewo z dnia 26 kwietnia 2002 roku w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grajewo (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2002 r. Nr 19, poz. 516);

3) uchwała Nr 17/IV/02 Rady Gminy Grajewo z dnia 30 grudnia 2002 roku w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grajewo (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2003 r. Nr 10, poz. 307).

§ 37. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grajewo.

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

Przewodniczący Rady

Grzegorz Gardocki

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 82/XVI/12
Rady Gminy Grajewo
z dnia 29 maja 2012 r.
Zalacznik1.jpg

Rysunek planu Nr 1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 82/XVI/12
Rady Gminy Grajewo
z dnia 29 maja 2012 r.
Zalacznik2.zip

Rysunek planu Nr 2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 82/XVI/12

Rady Gminy Grajewo

z dnia 29 maja 2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Grajewo dla terenów położonych w obrębie wsi Toczyłowo.

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 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, 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), Rada Gminy Grajewo stwierdza, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu oraz w terminie 14 dni po zakończeniu wyłożenia nie wniesiono żadnych uwag dotyczących projektu planu.

Przewodniczący Rady

Grzegorz Gardocki

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr 82/XVI/12

Rady Gminy Grajewo

z dnia 29 maja 2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, 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 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159), Rada Gminy Grajewo rozstrzyga, co następuje:

1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące zadania własne gminy, wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Grajewo dla terenów położonych w obrębie wsi Toczyłowo obejmują:
   a) budowę i przebudowę dróg publicznych - lokalnych i dojazdowych,
   b) budowę i przebudowę publicznych ciągów pieszo-jezdnych,
   c) rozbudowę sieci wodociągowej,
   d) rozbudowę sieci elektroenergetycznej - współudział gminy w zakresie obejmującym zadania własne.
2) Realizacja inwestycji wymienionych w pkt 1 zostanie sfinansowana z dochodów własnych Gminy oraz z innych źródeł finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
3) Inwestycje będą realizowane etapami, zgodnie z uchwalanymi planami inwestycyjnymi Gminy, stosownie do gromadzonych na ten cel środków.

Przewodniczący Rady

Grzegorz Gardocki