UCHWAŁA NR 164/XXVII/13
RADY GMINY GRAJEWO

z dnia 20 września 2013 r.

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

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

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

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

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

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

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 1 000 zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Koszarówka gmina Grajewo”;

2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 3. 1. Ustalenia planu są zawarte w formie ustaleń tekstowych, stanowiących treść niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

2. Ustalenia tekstu planu są zawarte w formie ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych.

3. Ustalenia ogólne tekstu planu odnoszą się do całego obszaru objętego planem, a ustalenia szczegółowe do poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia.

§ 4. 1. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami obowiązującymi:

1) granice obszaru objętego planem;

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

3) symbole przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy - w odniesieniu do nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych. Ustalone w planie linie zabudowy nie dotyczą:

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

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

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

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

e) przebudowy, nadbudowy oraz dociepleń budynków istniejących;

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

6) strefy techniczne linii elektroenergetycznych 15 kV – obowiązują do czasu przebudowy (skablowania) i demontażu linii;

7) oznaczenia projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – określają zasadę uzbrojenia technicznego terenu – trasy przebiegu sieci i lokalizacje urządzeń do ustalenia w opracowaniach branżowych i projektach budowlanych inwestycji.

2. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 5. 1. Plan określa:

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

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, w tym minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych;

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

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

9) wymagania z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej;

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

2. Plan nie określa:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na obszarze objętym planem nie występują tereny ani obiekty objęte ochroną prawną lub wskazane do objęcia ochroną;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - na obszarze objętym planem nie występują tereny ani obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych;

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

4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. Celem planu jest:

1) stworzenie możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem tendencji rozwojowych gminy i położenia wsi Koszarówka w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Grajewo;

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

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

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

5) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

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

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

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

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

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

6) symbolu przeznaczenia terenu - należy przez to rozumieć symbol literowy określający przeznaczenie terenu (podstawowe lub podstawowe i dopuszczalne) wyznaczonego liniami rozgraniczającymi oraz numer wyróżniający go spośród innych terenów;

7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych;

8) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany budynków oraz wzdłuż której należy sytuować elewację frontową budynku; elewacja znajdująca się przy obowiązującej linii zabudowy może być cofnięta w głąb terenu w 30 % swojej powierzchni; obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy budynków o funkcji towarzyszącej (gospodarczych, garażowych), realizowanych w głębi działki;

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

10) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej budynków (wszystkich kondygnacji nadziemnych i podziemnych) zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej;

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

12) dachu symetrycznym - należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia oraz symetrii układu głównych połaci dachowych;

13) powierzchni biologicznie czynnej (terenie biologicznie czynnym) - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE

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

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

1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

3) U-ZP – tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą;

4) ZP – tereny zieleni urządzonej;

5) KD-L – tereny dróg publicznych – droga lokalna;

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

7) KDX – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych;

8) KDW – tereny dróg wewnętrznych;

9) KX – tereny ciągów pieszych.

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

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

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

2) podstawową formą zabudowy powinny być budynki wolnostojące; zabudowę bliźniaczą dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych małą szerokością działek lub usytuowaniem zabudowy na działce sąsiedniej;

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

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

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

6) sytuowanie budynków z zachowaniem ustalonych w planie linii zabudowy oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących sytuowania budynków w stosunku do granic działki i sąsiedniej zabudowy;

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

8) zagospodarowanie istniejących kompleksów leśnych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe oraz zieleń towarzyszącą usługom;

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

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

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

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

   a) inwestycji drogowych i urządzeń infrastruktury technicznej,

   b) zabudowy mieszkaniowej realizowanej na terenach oznaczonych symbolami: 1.1 MN, 1.2 MN, 1.3 MN, 1.4 MN, 1.5 MN, 1.6 MN, 1.7 MN i 2 MN-U,

   c) zabudowy usługowej realizowanej na terenie 2 MN-U,

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

4) obowiązek odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do przydomowych oczyszczalni ścieków lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu i odbioru przez oczyszczalnię ścieków;

5) obowiązek odprowadzania wód opadowych z utwardzonych nawierzchni terenów usługowych (parkingów i dojazdów) do sieci kanalizacji deszczowej, a do czasu jej realizacji według rozwiązań indywidualnych takich jak doły chłonne, zbiorniki odparowujące oraz odprowadzenie do gruntu;

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

7) wody opadowe z dachów obiektów oraz terenów o małym stopniu zanieczyszczenia (tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny zieleni) mogą być odprowadzane powierzchniowo na własny nieutwardzony teren, w sposób uniemożliwiający spływ tych wód na grunty sąsiednie;

8) ochrona powietrza atmosferycznego przed uciążliwymi emisjami poprzez:

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

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

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

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

   b) dla terenu oznaczonego symbolem ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

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

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

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

13) ochrona walorów krajobrazu kulturowego między innym poprzez:

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

   b) zachowanie istniejących zespołów zieleni.

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

1) tereny dróg publicznych (oznaczone na rysunku planu symbolami 01 KD-L, 02 KD-D, 03 KD-D, 04 KD-D i 06 KD-D),

2) tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych (oznaczone symbolami 05 KDX, 07 KDX i 08 KDX) i ciągów pieszych (oznaczone symbolami 1 KX i 2 KX);

3) teren zieleni urządzonej (oznaczony symbolem 4 ZP).

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

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

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

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

4) ogrodzenia od strony dróg, ciągów pieszo-jezdnych i innych miejsc publicznych:

a) wysokość do 1,60 m od poziomu terenu; cokół o wysokości do 0,5 m,

b) ażurowe (w co najmniej 60%) z zachowaniem jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy, z zastosowaniem takich materiałów jak kamień, cegła, drewno, metal; zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;

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

6) obiekty małej architektury o ujednoliconym charakterze;

7) reklama i szyldy:

a) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklam oraz umieszczania tablic reklamowych na ogrodzeniach,

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

c) zakaz umieszczania szyldów i reklam powyżej poziomu parteru, podwieszania do balkonów i wykuszy,

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

e) ustala się łączną powierzchnię reklam i szyldów na jednej ścianie budynku – do 15% powierzchni tej ściany.

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

1) podziały terenów na działki budowlane powinny uwzględniać ustalenia planu w sposób umożliwiający zagospodarowanie działek zgodnie z przeznaczeniem oraz z zasadami i warunkami zagospodarowania określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.1 do 1.7 MN, 2 MN-U i 3 U-ZP, podział na działki budowlane w oparciu o projekt zagospodarowania terenu spełniający następujące warunki:

a) możliwość realizacji zabudowy wraz z towarzyszącą infrastrukturą na wydzielanych działkach w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,

b) zapewnienie wydzielanym działkom bezpośredniego dostępu do wyznaczonych w planie terenów komunikacji przez zjazdy z dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych lub drogi wewnętrznej - na warunkach uzgodnionych z zarządcami,

c) zapewnienie minimalnych parametrów działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości:

- na terenach 1.6 MN i 1.7 MN: powierzchnia - 800 m²; szerokość frontu działki pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą - 20 m, pod zabudowę bliźniaczą - 16 m,

- na terenach 1.2 MN, 1.4 MN i 1.5 MN: powierzchnia - 800 m²; szerokość frontu - 20 m,

- na terenie 1.3 MN: powierzchnia - 1000 m^2; szerokość dostępu do drogi lub ciągu pieszo-jezdnego - 4,5 m,

- na terenie 1.1 MN: powierzchnia - 1000 m^2; szerokość frontu działek dla zabudowy lokalizowanej w pierwszej linii zabudowy - 20 m; szerokość dostępu do drogi działek dla zabudowy lokalizowanej w głębi terenu (w drugiej linii zabudowy) - 4,5 m,

- na terenie 2 MN-U: powierzchnia - 1000 m^2; szerokość frontu - 20 m,

- na terenie 3 U-ZP: powierzchnia - 3000 m^2;

d) granice działek prowadzone pod kątem 80 ÷ 90° w stosunku do linii rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnych,

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

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

5) określone na rysunku planu linie podziału na działki budowlane mają charakter postulatywny.

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

1) lokalizacji zabudowy;

2) lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi;

3) nasadzeń zieleni wysokiej.

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

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

2. Układ komunikacyjny obszaru objętego planem tworzą:

1) droga publiczna (ul. Topolowa) – lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 01 KD-L (w części położona poza obszarem planu - na gruntach miasta Grajewo);

2) drogi publiczne – dojazdowe, oznaczone symbolami 02 KD-D, 03 KD-D, 04 KD-D i 06 KD-D;

3) publiczne ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolami 05 KDX, 07 KDX i 08 KDX,

4) droga wewnętrzna, oznaczona symbolem KDW,

5) ciągi piesze, oznaczone symbolami 1 KX i 2 KX.

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

1) droga lokalna, oznaczona symbolem 01 KD-L - ulica Topolowa,

2) droga dojazdowa, oznaczona symbolem 02 KD-D.

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

1) droga lokalna, oznaczona symbolem 01 KD-L (ul. Topolowa):

a) linie rozgraniczające: poszerzenie linii rozgraniczających (w obszarze planu) do szerokości 12 ÷ 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) chodnik o szerokości: 1,5 m – wydzielony zielenią lub 2,0 m – przykrawężnikowy,

c) linia zabudowy (nieprzekraczalna): 10 ÷ 15 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,

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

2) droga dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 02 KD-D:

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 10 ÷ 14 m, zgodnie z rysunkiem planu,

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

c) jezdnia o szerokości 5,5 ÷ 6,0 m,

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

e) linie zabudowy (obowiazujące lub nieprzekraczalne): 8 m i 10 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,

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

3) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 03 KD-D, 04 KD-D i 06 KD-D:

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 10 m z poszerzeniami w rejonie placów do zawracania pojazdów, zgodnie z rysunkiem planu,

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

c) jezdnia o szerokości 5,5 – 6,0 m,

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

e) linie zabudowy (nieprzekraczalne): 6 m od linii rozgraniczającej,

f) bezpośrednia obsługa działek przyległych, na warunkach uzgodnionych z zarządcą,

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

5. Ustala się linie rozgraniczające oraz parametry drogi wewnętrznej, ciągów pieszo-jezdnych oraz ciągów pieszych:

1) droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem KDW – niepubliczna droga dojazdowa do terenów zabudowy:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: 6 m z poszerzeniami w rejonie włączenia do drogi 02 KD-D i placu do zawracania pojazdów, zgodnie z rysunkiem planu,

b) linie zabudowy (nieprzekraczalne): 5 m i 6 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,

c) włączenie do drogi 02 KD-D w postaci zjazdu publicznego podporządkowanego;

2) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami 05 KDX, 07 KDX i 08 KDX – publiczne (ogólnodostępne) dojścia i dojazdy do terenów zabudowy:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: 6 m (08 KDX) i 8 m (05 KDX, 07 KDX) z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań i placu do zawracania pojazdów, zgodnie z rysunkiem planu,

b) linie zabudowy (obowiązujące lub nieprzekraczalne): 6 m, 8 m i 20 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,

c) włączenia do dróg 02 KD-D i 06 KD-D w postaci zjazdów publicznych podporządkowanych;

3) ciągi piesze, oznaczone symbolami 1 KX i 2 KX – publiczne (ogólnodostępne) ciągi piesze łączące drogę 03 KD-D z drogą 04 KD-D i ciągiem pieszo-jezdnym 05 KDX:

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

b) linie zabudowy (nieprzekraczalne): 6 m od linii rozgraniczającej.

6. Na terenach, w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych i pieszych oraz drogi wewnętrznej ustala się:

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

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

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

4) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów pieszych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

7. Ustala się następujące wymagania dotyczące miejsc parkingowych:

1) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych na terenach dróg publicznych w formie zatok postojowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz uzgodnionych z zarządcą drogi;

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

a) lokale mieszkalne – 1 miejsce na 1 mieszkanie,

b) hotele, pensjonaty – 3 miejsca na 10 miejsc noclegowych,

c) pokoje gościnne – 1 miejsce na 1 pokój do wynajęcia,

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

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

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

g) inna zabudowa usługowa – 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 punkt usługowy,

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

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

1) sieć wodociągowa;

2) sieć kanalizacji sanitarnej;

3) sieć kanalizacji deszczowej;

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

5) sieć telefoniczna;

6) inne uzbrojenie, jeśli zajdzie taka konieczność, w tym sieć gazowa – realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy, z poszanowaniem prawa własności.

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

1) adaptuje się przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę;

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

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

4) określone na rysunku planu trasy projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określają zasadę uzbrojenia technicznego – trasy przebiegu sieci i lokalizacje urządzeń do ustalenia w opracowaniach branżowych i projektach budowlanych inwestycji.

3. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

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

2) zakłada się budowę sieci wodociągowej o przebiegu w liniach rozgraniczających dróg publicznych (03 KD-D i 04 KD-D), ciągów pieszo – jezdnych (05 KDX, 07 KDX, 08 KDX), drogi wewnętrznej (KDW) i ciągów pieszych (1KX, 2KX) do spięcia z istniejącą siecią wodociągową w drodze 02 KD-D (pięć włączeń) i 06 KD-D (jedno włączenie);

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

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

4. Ustala się zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych:

1) odprowadzenie ścieków - poprzez indywidualne przyłącza do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem poprzez przepompownię ścieków do oczyszczalni ścieków w Grajewie;

2) zakłada się realizację sieci kanalizacji sanitarnej jako grawitacyjnej o przebiegu w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów pieszo-jezdnych:

a) 01 KD-L, 05 KDX i części drogi 02 KD-D z odprowadzeniem zgodnie ze spadkiem terenu do projektowanej sieci w ul. Topolowej (01 KD-L);

b) 03 KD-D, 04 KD-D, 06 KD-D, 07 KDX, 08 KDX, KDW i pozostałej części drogi 02 KD-D - zgodnie ze spadkiem terenu do przepompowni ścieków poprzez kanał tłoczny do projektowanej sieci w drodze 02 KD-D, z odprowadzeniem do sieci miejskiej w Grajewie;

3) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

5. Ustala się zasady odprowadzenia wód opadowych:

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

2) zakłada się realizację sieci kanalizacji deszczowej o przebiegu w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów pieszo-jezdnych:

a) 01 KD-L, 05 KDX i części drogi 02 KD-D z odprowadzeniem zgodnie ze spadkiem terenu do projektowanej sieci w ul. Topolowej (01 KD-L);

b) 03 KD-D, 04 KD-D, 06 KD-D, 07 KDX, 08 KDX, KDW i pozostałej części drogi 02 KD-D z odprowadzeniem poprzez separator do pobliskiego rowu;

3) wody opadowe z utwardzonych nawierzchni terenów usług, dróg i parkingów należy podczyścić przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dachów obiektów, terenów zieleni, ciągów pieszych oraz innych o małym stopniu zanieczyszczenia – powierzchniowo, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych;

5) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z utwardzonych nawierzchni dróg oraz terenów usługowych (o zanieczyszczeniu substancjami szkodliwymi dla środowiska) – po oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami, według rozwiązań indywidualnych (doły chłonne, zbiorniki odparowujące, odprowadzenie do gruntu).

6. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię cieplną:

1) zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła opartych na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii;

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

7. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

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

3) adaptuje się istniejącą stację transformatorową 15/0,4 kV (na terenie 1.2 MN) oraz ustala się przystosowanie stacji do zwiększonego obciążenia;

4) zakłada się budowę nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV (na terenie 4 ZP) wraz z liniami zasilającymi średniego napięcia – lokalizacja stacji i trasy linii 15 kV – do uściślenia na etapie realizacji inwestycji;

5) dopuszcza się budowę dodatkowych stacji transformatorowych wraz z zasilającymi je liniami średniego napięcia w przypadku zmiany zapotrzebowania na energię elektryczną;

6) przebudowa istniejących napowietrznych linii SN - 15 kV (w tym zmiana trasy i skablowanie) na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

8. Ustala się zasady obsługi telekomunikacyjnej:

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

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

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

1) zaopatrzenie w gaz ziemny przewiduje się docelowo z systemu sieci gazowych – zgodnie z programem lub koncepcją gazyfikacji gminy;

2) realizacja sieci gazowej w oparciu o projekty budowlane sporządzone zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Ustala się zasady gospodarki odpadami:

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

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

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

1) w budynkach mieszkalnych i usługowych przewidzieć ukrycia typu II, wykonywane przez użytkowników budynków w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP;

2) w budynkach przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób należy zapewnić możliwość wykonania ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP, a projekt budowlany uzgodnić z organem właściwym do spraw obrony cywilnej;

3) na etapie opracowania projektu zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 4 ZP należy dokonać uzgodnienia z organem właściwym do spraw obrony cywilnej w zakresie rezerwy terenu pod budowę awaryjnej studni wody pitnej;

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

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

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

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

b) zapewnienia właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków,

c) zapewnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,

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

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

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

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI PRZEZNACZENIA

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

1) przeznaczenie terenów:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające: usługi z zakresu obsługi ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

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

b) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego,

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

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

e) na terenie 1.1 MN i 1.3 MN dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w głębi terenu (w drugiej linii zabudowy),

f) dopuszcza się realizację garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych,

g) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w strefach technicznych linii SN – 15 kV zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 uchwały – dotyczy terenów 1.2 MN, 1.3 MN, 1.4 MN i 1.5 MN,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

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

b) intensywność zabudowy – od 0,2 do 0,6,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40 % powierzchni działki budowlanej, w tym realizacja zieleni ozdobnej od strony dróg i zieleni urządzonej na cele rekreacji przydomowej,

d) parametry i warunki realizacji budynków mieszkalnych:

- budynki wolnostojące sytuowane z zachowaniem odległości minimum 4 m od sąsiedniej działki budowlanej,
- na terenach 1.6 MN i 1.7 MN dopuszcza się realizację zabudowy w formie bliźniaczej – na działkach o szerokości poniżej 18 m,
- powierzchnia zabudowy do 200 m² w zabudowie wolnostojącej i do 120 m² w zabudowie bliźniaczej,
- nieprzekraczalna wysokość: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i jedna kondygnacja podziemna; wysokość w kalenicy do 9 m,
- poziom posadzki parteru: do wysokości 1,00 m ponad poziom terenu przed elewacją frontową,
- szerokość elewacji frontowej: budynków wolnostojących w granicach 10 ÷ 18 m, w zabudowie bliźniaczej do 10 m,
- dachy: symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zarysowaną kalenicą) o kącie nachylenia podstawowych połaci w granicach 35 ÷ 45° i głównej kalenicy równoległej do elewacji frontowej,

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

- budynki wolnostojące lub w zabudowie zwartej (zespoły dwóch budynków realizowanych jednocześnie na sąsiadujących działkach) z warunkiem zapewnienia jednorodnych form,
- dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy z ograniczeniem długości tak usytuowanej ściany budynku do 6 m,
- powierzchnia zabudowy do 60 m²,
- wysokość – jedna kondygnacja; wysokość w kalenicy do 6 m,
- dachy o nachyleniu połaci 25 ÷ 35° i geometrii nawiązującej do dachów budynków mieszkalnych,
- formy architektoniczne i wystrój zewnętrzny, w tym kolorystyka, zharmonizowane z budynkami mieszkalnymi;

4) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych i drogi wewnętrznej,

b) realizacja zjazdów na działki na warunkach uzgodnionych z właściwymi zarządcami dróg,

c) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 14 ust 7.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług,

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

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

b) realizacja usług w budynkach mieszkalnych (lokale usługowe wbudowane) z warunkiem ograniczenia powierzchni usług do 50% powierzchni użytkowej budynku,

c) dopuszcza się realizację usług w formie części usługowych dobudowanych do budynków mieszkalnych z ograniczeniem powierzchni do 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalno-usługowego,

d) dopuszcza się realizację obiektów związanych z działalnością usługową w strefie zabudowy gospodarczej (w głębi działek) - w formie zespołu zabudowy usługowo-gospodarczej, z warunkiem dostosowania gabarytów i formy architektonicznej do określonych dla zabudowy gospodarczej,

e) dopuszcza się realizację garaży w strefie zabudowy gospodarczej oraz jako dobudowanych do budynków mieszkalnych (mieszkalno-usługowych),

f) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego i jednego zespołu (maksymalnie trzy budynki) zabudowy gospodarczej (usługowo-gospodarczej),

g) budynki mieszkalne (mieszkalno-usługowe) sytuować od strony dróg - w pierwszej linii zabudowy, a budynki gospodarcze (lub zespół zabudowy usługowo-gospodarczej) w głębi działek,

h) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w strefie technicznej linii SN – 15 kV zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 uchwały;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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

b) intensywność zabudowy – od 0,2 do 0,8,

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

d) parametry i warunki realizacji budynków mieszkalnych (mieszkalno-usługowych):

- budynki wolnostojące, sytuowane z zachowaniem odległości minimum 4 m od sąsiedniej działki budowlanej,
- powierzchnia zabudowy do 200 m²,
- nieprzekraczalna wysokość: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i jedna kondygnacja podziemna; wysokość w kalenicy dachu do 9 m,
- poziom posadzki parteru: do wysokości 1,00 m ponad poziom terenu przed elewacją frontową,
- szerokość elewacji frontowej: w granicach 10 ÷ 18 m,
- dachy: symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zarysowaną kalenicą) o kącie nachylenia podstawowych połaci w granicach 35 ÷ 45° i głównej kalenicy równoległej do elewacji frontowej;

e) parametry i warunki realizacji zabudowy gospodarczej:

- budynki wolnostojące lub realizowane w zabudowie zwartej z warunkiem zapewnienia jednorodnych form,
- powierzchnia zabudowy do 300 m²,
- nieprzekraczalna wysokość: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i jedna kondygnacja podziemna; wysokość w kalenicy dachu do 8 m,
- dachy o nachyleniu połaci 25 ÷ 40° i geometrii nawiązującej do dachów budynków mieszkalnych (mieszkalno-usługowych),
- formy architektoniczne i wystrój zewnętrzny, w tym kolorystyka, zharmonizowane z budynkami mieszkalnymi (mieszkalno-usługowymi);

4) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych 01 KD-L i 02 KD-D,

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

c) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 14 ust. 7.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa usługowa z zielenią towarzyszącą,

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

2) warunki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) preferowana realizacja usług z zakresu obsługi turystyki,

b) dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako towarzyszącą funkcji usługowej – realizacja w formie wydzielonych części budynków usługowych, z ograniczeniem powierzchni do 30% powierzchni użytkowej budynku,

c) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w strefie technicznej linii SN – 15 kV zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13 uchwały;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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

b) intensywność zabudowy do 0,4,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50 % powierzchni działki budowlanej, w tym zachowanie i zagospodarowanie na cele rekreacji istniejącego kompleksu leśnego,

d) parametry i warunki realizacji budynków usługowych:

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

e) zabudowa gospodarcza (gospodarczo-garażowa):

- budynki sytuowane z zachowaniem odległości minimum 3 m od sąsiedniej działki budowlanej,
- wysokość: jedna kondygnacja o wysokości w kalenicy dachu do 6 m,
- forma architektoniczna, w tym geometria dachu i wystrój zewnętrzny (kolorystyka, rodzaj materiałów wykończeniowych) dostosowane do budynku usługowego;

4) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 02 KD-D,

b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z ciągu pieszo-jezdnego 05 KDX,

c) realizacja zjazdów na warunkach uzgodnionych z zarządcami dróg,

d) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 14 ust. 7.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zieleń urządzona – publiczny (ogólnodostępny) park osiedlowy,

b) uzupełniające: urządzenia sportu i rekreacji, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zachowanie i zagospodarowanie na cele rekreacji istniejącego kompleksu leśnego,

b) realizacja ciągów pieszych i ścieżki rowerowej połączonych z układem komunikacyjnym osiedla,

c) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy,

d) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, terenowych urządzeń sportu i rekreacji oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej 15/0,4 kV,

e) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej na minimum 70 % powierzchni terenu.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

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

1) dla terenów oznaczonych symbolami MN i MN-U - w wysokości 25 % (słownie: dwadzieścia pięć procent),

2) dla terenu oznaczonego symbolem U-ZP - w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent),

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

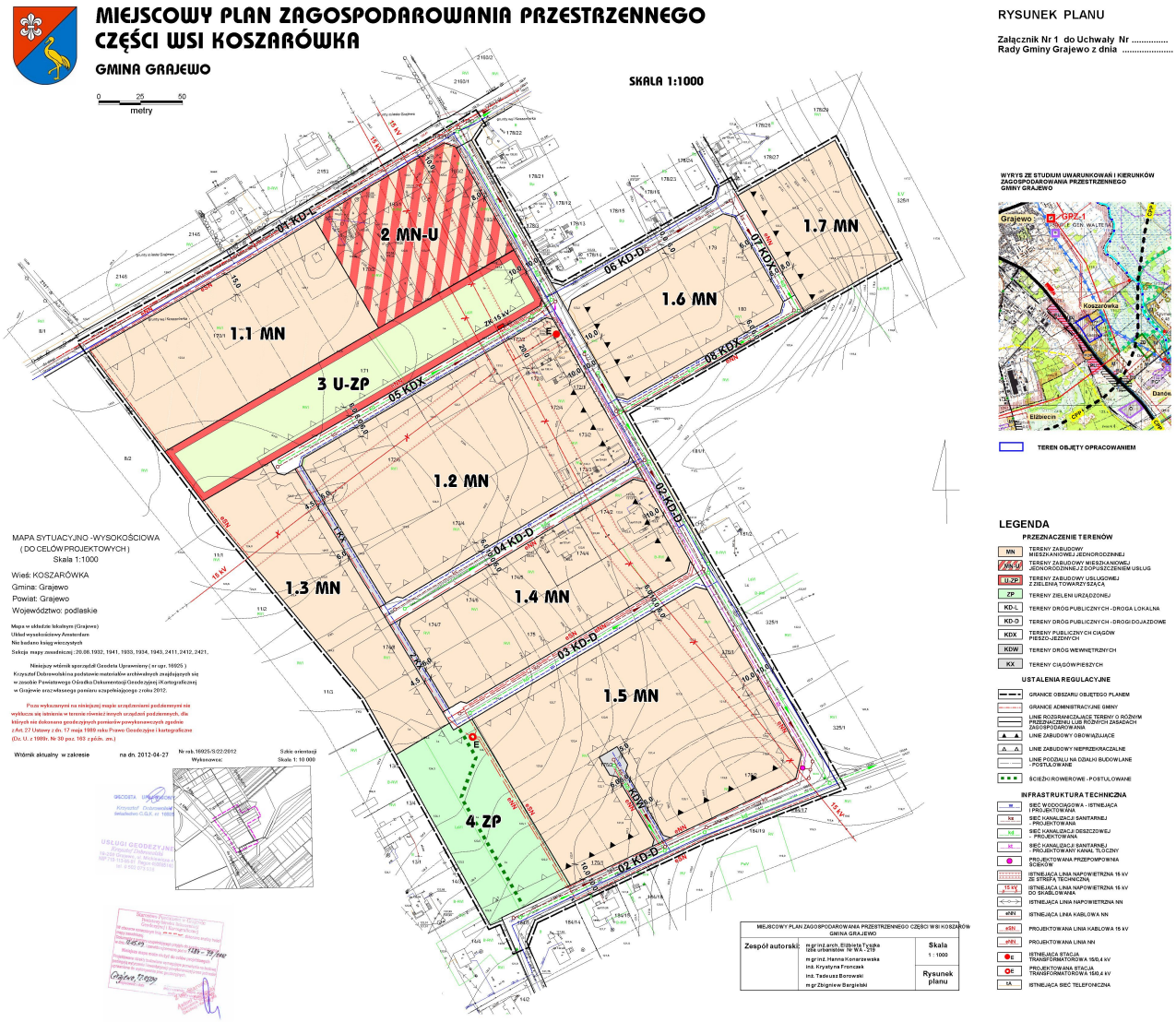
§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grajewo.

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

Przewodniczący Rady

Jan Dąbrowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 164/XXVII/13
Rady Gminy Grajewo
z dnia 20 września 2013 r.



Przewodniczący Rady

Jan Dąbrowski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 164/XXVII/13

Rady Gminy Grajewo

z dnia 20 września 2013 r.

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

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

Przewodniczący Rady

Jan Dąbrowski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 164/XXVII/13

Rady Gminy Grajewo

z dnia 20 września 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Koszarówka, gmina Grajewo, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21 i 405), Rada Gminy Grajewo rozstrzyga, co następuje:

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

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

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

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

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

Przewodniczący Rady

Jan Dąbrowski