UCHWAŁA NR 267/XLIII/22
RADY GMINY GRAJEWO

z dnia 30 czerwca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wierzbowo, gmina Grajewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 583, poz. 1005, poz. 1079), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr 176/XXVIII/21 Rady Gminy Grajewo z dnia 05 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wierzbowo, Rada Gminy Grajewo uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wierzbowo, gmina Grajewo, zwany dalej "planem", po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Grajewo zatwierdzonego Uchwałą Nr 179/XXXV/09 Rady Gminy Grajewo z dnia 28.10.2009r. z późniejszymi zmianami.

2. Plan składa się z następujących, integralnych części niniejszej uchwały, podlegających opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego:

1) tekst planu, stanowiący treść niniejszej uchwały;

2) rysunek planu, sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;

5) załącznik nr 4, zawierający dane przestrzenne tworzone do aktu.

3. Planem objęto powierzchnię ok. 101 ha,

4. Głównym celem sporządzenia planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, określa się w dalszych przepisach niniejszych ustaleń dopuszczalne przeznaczenie terenu oraz warunki tego dopuszczenia.

6. Oznaczenia graficzne na rysunku planu będące obowiązującymi:

1) granica opracowania planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospo- darowania;

3) przeznaczenie terenów, określone graficznie i symbolami cyfrowo-literowymi;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) wymiary podane w metrach.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym prze-znaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku lub konstrukcja obiektu budowlanego z odstępstwem dla następujących wyjątków:

a) elementów zewnętrznych budynków, takich jak: balkon, okap, podokienniki, elementy instalacji technicznych,

b) schodów zewnętrznych, urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych.

3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;

4) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, oraz które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia techniczne, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem i przeznaczeniem terenu, w tym: garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi, obiekty małej architektury, przyłącza wodociągowe, indywidualne oczyszczalnie ścieków i przyłącza elektryczne;

6) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć roślinność świadomie kształtowaną przez człowieka, spełniającą cele rekreacyjne, wypoczynkowe, zdrowotne i estetyczne.

2. W odniesieniu do innych określeń i pojęć użytych w uchwale i nie wymienionych w ust. 1, należy stosować definicje zawarte w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 3. W granicach planu nie występują:

1) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) tereny wymagające rehabilitacji istniejącej zabudowy, a także obszary wymagające rekultywacji;

3) potrzeby ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 2.
Ustalenia dotyczące całego obszaru planu
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) ustala się zachowanie istniejącego układu zabudowy, w tym sieci dróg i utrzymanie walorów krajobrazu naturalnego, w tym istniejącej zieleni wysokiej na terenach zabudowanych;

2) na obszarze objętym planem zachowuje się istniejącą zabudowę niezależnie od odległości od krawędzi jezdni, lecz w przypadku jej rozbudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy;

3) dopuszcza się możliwość rozbudowy, remontów, wymiany istniejącej zabudowy i uzupełnianie zabudowy zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenu oraz ustaleniami szczegółowymi określonymi w rozdziale 3; gabaryty nowej zabudowy na działce już zabudowanej winny być zharmonizowane z istniejącą zabudową w zakresie wysokości, poziomu fundamentów, spadków dachu i kompozycji przestrzennej;

4) ustala się jednolitą odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg na 6,0 m oraz w odległości 8,0 m od osi linii elektrycznej średniego napięcia ES;

5) ustala się kształtowanie przestrzenne nowej zabudowy jako wolnostojącej, zgodnie z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych;

6) zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać wszystkie niezbędne obiekty i urządzenia towarzyszące, wynikające z określonej planem funkcji lub sposobie zagospodarowania terenu;

7) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci od 30° do 45°; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu mniejszym niż 30° na lukarnach, przybudówkach, garażach i budynkach gospodarczych;

8) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi i blachą płaską, w odcieniach kolorów ceglasto-czerwonych, brązowych i szarych oraz wykorzystanie połaci dachowych do montażu instalacji do odbioru energii słonecznej;

9) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych i mikroinstalacji do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii takich jak: energia słoneczna, energia wiatru oraz temperatura powietrza, gruntu i wód podziemnych - nie kolidujących z warunkami wysokości zabudowy i spełniających przepisy odrębne;

10) należy stosować materiały elewacyjne o wysokiej trwałości i jakości, z preferowaniem ścian tynkowanych w jasnych odcieniach kolorów, licowanie ścian materiałami ceramicznymi i kamieniem łupanym miejscowego pochodzenia, oraz tradycyjnego dla regionu detalu budowlanego, zdobnictwa ciesielskiego, stolarskiego i kowalskiego;

11) ustala się zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń nie związanych z określoną planem funkcją terenu;

12) obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3;

13) w zakresie kształtowania zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie należy formować nasadzenia zieleni w wielostopniowej kompozycji drzew wysokich, krzewów i roślin okrywowych.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 5. W rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, ustala się, że dopuszczalny poziom hałasu należy przyjąć następująco:

- dla terenów oznaczonych symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- dla terenów oznaczonych symbolem RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

- dla terenu oznaczonego symbolem 50UO, 51U, 52RU, 53U i 54S - jak dla terenów zabudowy usługowej.

§ 6. 1. Przyjmuje się ochronę powiązań przyrodniczych Głównego Korytarza Ekologicznego GKPn-1A Puszcza Piska - Dolina Biebrzy Północny, w tym:

1) zachowanie istniejących walorów środowiska wymienionych w § 17 i § 18;

2) zachowanie kompleksu leśnego oznaczonego symbolem 73ZL, oraz zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne i przydrożne, ogrody przydomowe, sady i ciągi zieleni nadwodnej;

3) wykonanie przepustów w ciągach dróg oraz usuwanie innych przeszkód terenowych dla swobodnej migracji gatunków flory i fauny.

2. Przyjmuje się następujące zasady i ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązują szczegółowe ustalenia dotyczące wskaźników wielkości powierzchni terenu biologicznie czynnego na terenach objętych planem, określone w rozdziale 3;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, zaopatrzenia w ciepło i w energię elektryczną – obowiązują ustalenia zawarte w §23, §24, §25 i §26;

3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

4) ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających stosunki wodne;

5) w zakresie ochrony wód podziemnych i gospodarowania wodami ustala się zakaz odprowadzania do wód powierzchniowych i gruntu ścieków niespełniających obowiązujących norm, oraz zakaz zanieczyszczania powierzchni ziemi odpadami stałymi;

6) wody opadowe z dachów obiektów mogą być odprowadzane powierzchniowo do gruntu na terenie własnym;

7) ochrona i zachowanie zieleni naturalnej śródpolnej oraz wód powierzchniowych stanowiących enklawy ekologiczne i naturalne siedliska dla chronionych gatunków;

8) obowiązek gromadzenia odpadów stałych w miejscach do tego przeznaczonych i ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami gospodarki odpadami w gminie;

9) w zakresie ochrony ludzi i środowiska przed hałasem i wibracjami ustala się, że wytwarzany hałas i wibracje nie mogą przekraczać standardów środowiska poza terenem, do którego tytułem prawnym dysponuje prowadzący działalność usługową;

10) w procesie realizacji inwestycji należy stosować rozwiązania techniczne eliminujące w możliwie najwyższym stopniu oddziaływanie na elementy środowiska oraz zdrowie i życie ludzi;

11) dopuszczalne poziomy niektórych substancji w powietrzu, alarmowe dopuszczalne poziomy niektórych substancji w powietrzu oraz marginesy tolerancji dla niektórych dopuszczalnych poziomów substancji, muszą być zgodne z przepisami odrębnymi;

12) ochrona powietrza atmosferycznego poprzez instalowanie urządzeń przeciwdziałających zanieczyszczeniu powietrza, wymianę wysokoemisyjnych i o niskiej sprawności energetycznej pieców oraz stosowanie proekologicznych nośników energii cieplnej;

13) w trakcie prac ziemnych warstwę próchniczą gleby należy zmagazynować i następnie wykorzystać do zagospodarowania terenu biologicznie czynnego;

14) ochrona i zachowanie zieleni naturalnej śródpolnej i na terenach budowlanych, oraz wód powierzchniowych stanowiących enklawy ekologiczne i naturalne siedliska dla chronionych gatunków, a także wprowadzanie nowych nasadzeń zieleni rodzimych gatunków.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. Na terenie objętym planem przestrzeń publiczną stanowią tereny: 50UO, 51U, 52RU i 53U oraz drogi publiczne, w których:

1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, obiektów obsługi technicznej oraz zieleń urządzoną;

2) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 8. Na obszarze objętym planem występują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w §26 pkt 3.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 9. Do czasu zagospodarowania terenu rolnego zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem, teren ten należy użytkować w sposób dotychczasowy.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe
Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 10. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1RM** do **21RM** przeznacza się pod zabudowę zagrodową wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną

2. Obowiązują ustalenia zawarte w § 4.

3. Na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się tworzenie warunków dla agroturystyki zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację przy granicy działki budynków inwentarskich, budynków gospodarczych oraz garaży na sprzęt i maszyny rolnicze o parametrach ustalonych w ust. 5 pkt 5b i 5c.

5. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się:

1) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) wskaźnik minimalny 0,02,

b) wskaźnik maksymalny 0,30;

2) powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może stanowić więcej niż 25 % jej powierzchni;

3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić nie mniej jak 25 % powierzchni działki budowlanej, w tym 5 % zieleni wysokiej;

4) wysokość zabudowy do 13,00 m;

5) parametry obiektów:

a) budynki mieszkalne - parterowe z poddaszem użytkowym, wysokość do kalenicy dachu do 10 m, długość elewacji frontowej budynków nie więcej jak 20,00 m, średnia wysokość fundamentu nie więcej jak 1,00 m nad poziomem terenu,

b) budynki inwentarskie - parterowe, wysokość do kalenicy dachu do 8,00 m, wymiary poziome budynków zgodne z potrzebami technologicznymi i rozwiązaniami konstrukcyjnymi,

c) budynki gospodarcze i garaże - parterowe, wysokość do kalenicy dachu do 6,00 m, wymiarów poziomych budynków nie określa się,

d) obiekty technologiczne i magazynowe o wysokości do 15,0 m, wymiarów poziomych nie określa się,

6) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi zgodnie z rysunkiem planu;

7) miejsca parkingowe - w przypadku tworzenia miejsc agroturystycznych, należy wykonać nie mniej niż 4 miejsca parkingowe, w tym 1 z kartą parkingową

§ 11. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **25MN** do **43MN** przeznacza się na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, oraz zielenią urządzoną.

2. Obowiązują ustalenia zawarte w § 4.

3. Na terenach MN dopuszcza się:

1) budowę drugiego budynku mieszkalnego wolnostojącego na działce o powierzchni większej niż 1200 m^2;

2) realizację usług nieuciążliwych wbudowanych w budynek mieszkalny lub jako oddzielny budynek z zachowaniem ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

4. W stosunku do projektowanej zabudowy ustala się następujące wymagania:

1) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, oraz:

a) w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi od sąsiednich terenów zabudowanych,

b) dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,

c) dopuszcza się realizację budynku gospodarczego lub garażowego bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy;

2) intensywność zabudowy:

a) wskaźnik minimalny 0,05,

b) wskaźnik maksymalny 0,25;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25 % powierzchni działki budowlanej;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50 % powierzchni działki budowlanej, w tym 5% zieleni wysokiej;

5) wysokość zabudowy do 10,00 m;

6) gabaryty obiektów:

a) budynki mieszkalne parterowe z poddaszem użytkowym, o wysokości do kalenicy dachu do 9,00 m, długość elewacji frontowej budynków nie więcej jak 16,00 m,

b) budynki gospodarcze i garaże o wysokości do kalenicy dachu do 6,00 m,

c) średnia wysokość fundamentu nie więcej jak 0,90 m nad poziomem terenu;

17) miejsca parkingowe - w przypadku realizacji usług należy wykonać na terenie działki 3 miejsca parkingowe w tym 1 z kartą parkingową.

§ 12. 1. Ustala się zachowanie przeznaczenia terenu na usługi oświaty, oznaczonego symbolem **50UO** wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.

2. Obowiązują ustalenia zawarte w § 4.

3. Ta terenie 50UO ustala się:

1) ochronę przed zmianą przeznaczenia;

2) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- wskaźnik minimalny 0,1,

- wskaźnik maksymalny 0,2;

3) powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może stanowić więcej niż 15% jej powierzchni;

4) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić nie mniej jak 60% powierzchni działki budowlanej, w tym 5 % zieleni wysokiej;

5) wysokość zabudowy do 12,00 m;

6) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę obiektów istniejącej zabudowy;

7) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi zgodnie z rysunkiem planu;

8) miejsca parkingowe na terenie działki - nie mniej niż 40 miejsc, w tym 5 z kartą parkingową.

§ 13. 1. Ustala się przeznaczenia terenu na usługi nieuciążliwe oznaczonego symbolem **51U** (usługi różne: remiza straży pożarnej, świetlica, przedszkole) wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi.

2. Obowiązują ustalenia zawarte w § 4.

3. Na terenie 51U ustala się:

1) ochronę przed zmianą przeznaczenia; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę w zakresie ustalonych wskaźników intensywności zabudowy;

2) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej :

- wskaźnik minimalny 0,55,

- wskaźnik maksymalny 0,65;

3) powierzchnia zabudowy działki budowlanej do 50 % ;

4) powierzchnia biologicznie czynna nie występuje na terenie 51U;

5) wysokość zabudowy do 9,00 m;

6) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi zgodnie z rysunkiem planu;

7) zachowanie istniejącego uzbrojenia;

8) miejsca parkingowe - możliwość parkowania ok. 10 samochodów osobowych na przylegającym placu i ulicy.

§ 14. 1. Ustala się przeznaczenie terenu na obsługę produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych, oznaczonego symbolem **52RU** wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Obowiązują ustalenia zawarte w § 4.

3. Na terenie 52RU ustala się:

1) rozbudowę i przebudowę obiektów istniejących;

2) budowę innych obiektów o funkcji obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych;

3) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- wskaźnik minimalny 0,05,

- wskaźnik maksymalny 0,25;

4) powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może stanowić więcej niż 25 % jej powierzchni;

5) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić nie mniej jak 30% powierzchni działki budowlanej, w tym 5 % zieleni wysokiej;

6) wysokość zabudowy do 10,00 m;

7) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi zgodnie z rysunkiem planu;

8) miejsca parkingowe na terenie działki - nie mniej niż 6 miejsc w tym 1 z kartą parkingową.

§ 15. 1. Ustala się przeznaczenia terenu na usługi nieuciążliwe, oznaczonego symbolem **53U,** z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Obowiązują ustalenia zawarte w § 4.

3. Na terenie 53U ustala się:

1) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się:

- wskaźnik minimalny 0,12,

- wskaźnik maksymalny 0,25;

2) powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może stanowić więcej niż 25 % jej powierzchni;

3) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić nie mniej jak 30% powierzchni działki budowlanej, w tym 5 % zieleni wysokiej;

4) wysokość zabudowy do 7,00 m;

5) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę obiektów istniejących;

6) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi zgodnie z rysunkiem planu;

7) zachowanie istniejącego uzbrojenia;

8) miejsca parkingowe na terenie działki - nie mniej niż 5 miejsc w tym 1 z kartą parkingową.

§ 16. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **54S** na bazę obsługi sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej w gminie Grajewo, wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Obowiązują ustalenia zawarte w § 4.

3. Na terenie 54S ustala się:

1) możliwość budowy obiektów o podobnej funkcji i urządzeń infrastruktury dla obsługi ludności, oraz rozbudowę i przebudowę obiektów istniejących;

2) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- wskaźnik minimalny 0,10,

- wskaźnik maksymalny 0,35;

3) powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może stanowić więcej niż 30 % jej powierzchni;

4) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić nie mniej jak 25% powierzchni działki budowlanej, w tym 5 % zieleni wysokiej;

5) wysokość zabudowy do 8,00 m;

6) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi zgodnie z rysunkiem planu;

7) miejsca parkingowe na terenie działki - nie mniej niż 10 miejsc, w tym 1 z kartą parkingową.

§ 17. 1. Ustala się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **57R** do **64R** i ich ochronę wynikającą z przepisów odrębnych.

2. Na terenach rolnych ustala się:

a) ochronę zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,

b) zachowanie istniejącej sieci energetycznej ES,

c) dopuszcza się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. Ustala się zachowanie wód powierzchniowych, istniejących stawów oznaczonych na rysunku planu symbolami **66Ws**, **67Ws** i **68Ws,** kanału oznaczonego symbolem **69Ws,** oraz pasów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **70Zn**, **71Zn** i **72Zn**, tworzących dookoła stawów enklawę ekologiczną i naturalne siedlisko dla drobnych zwierząt (ssaków, ptaków, gadów, płazów i owadów).

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się:

1) zachowanie istniejącego urządzenia terenu;

2) ochronę przed zmianą przeznaczenia;

3) ochronę wynikającą z przepisów odrębnych;

4) ochronę przed zanieczyszczeniem odpadami i zarastaniem stawów i kanału;

5) zachowanie istniejącego uzbrojenia i obiektów użyteczności publicznej;

6) zachowanie całej powierzchni biologicznie czynnej na wymienionych terenach.

§ 19. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **73 ZL** jest gruntem leśnym i podlega ochronie przed zmianą przeznaczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. 1. W granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

§ 21. W przypadku przystąpienia do procedury scalania i podziału ustala się wymagane minimalne powierzchnie działek budowlanych:

1) na terenach RM - 2000 m^2 i minimalną szerokość frontu działki 30 m, kąt tworzony między granicą działki, a drogą, winien być zbliżony do kąta prostego;

2) na terenach MN - 1000 m^2 i minimalną szerokość frontu działki 25 m, kąt tworzony między granicą działki, a drogą, winien być zbliżony do kąta prostego;

3) na pozostałych terenach nie przewiduje się wykonania podziałów z wyjątkiem wydzielenia określonego liniami rozgraniczającymi tereny.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 22. 1. Stwierdza się powiązanie komunikacyjne obszaru objętego granicami opracowania planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy Grajewo poprzez istniejące drogi oznaczone symbolami 75KDZ, 76KDZ i 77KDD.

2. Obsługę komunikacyjną terenów objętych opracowaniem zapewniają istniejące i projektowane drogi:

- droga oznaczona symbolem 75KDZ - o szerokości pasa drogowego 20 m,

- droga oznaczona symbolem 76KDZ - o szerokości pasa drogowego 11 - 20 m,

- droga oznaczona symbolem 77KDD - o szerokości pasa drogowego 12 -13 m,

- droga oznaczona symbolem 78KDD - o szerokości pasa drogowego 12 m,

- droga oznaczona symbolem 79KDD - o szerokości pasa drogowego 11 m,

- droga oznaczona symbolem 80KDD - o szerokości pasa drogowego 8 - 10 m,

- droga oznaczona symbolem 81KDD - o szerokości pasa drogowego 20 m,
- droga oznaczona symbolem 82 KDD - o szerokości pasa drogowego 10 m,
- droga oznaczona symbolem 83 KDD - o szerokości pasa drogowego 10 m,
- droga oznaczona symbolem 84 KDD- o szerokości pasa drogowego 9 m,
- droga oznaczona symbolem 85 KDD - o szerokości pasa drogowego 10 m,
- droga oznaczona symbolem 86 KDW - o szerokości pasa drogowego 6 m,
- droga oznaczona symbolem 87 KDW - o szerokości pasa drogowego 6 m,
- droga oznaczona symbolem 88 KDW - o szerokości pasa drogowego 4 m,
- droga oznaczona symbolem 89 KDW - o szerokości pasa drogowego 7 m,
- droga oznaczona symbolem 90 KDW - o szerokości pasa drogowego 5 m,
- droga oznaczona symbolem 91 KDW - o szerokości pasa drogowego 10 m,
- droga oznaczona symbolem 92 KDW - o szerokości pasa drogowego 7 m,
- droga oznaczona symbolem 93 KDW - o szerokości pasa drogowego 8 m,
- droga oznaczona symbolem 94 KDW - o szerokości pasa drogowego 7 m,
- droga oznaczona symbolem 95 KDW - o szerokości pasa drogowego 5m.
- droga oznaczona symbolem 96 KDD - o szerokości pasa drogowego 11 -14 m,
- droga oznaczona symbolem 97 KDD - o szerokości pasa drogowego 13 m,
- droga oznaczona symbolem 98 KDW - o szerokości pasa drogowego 5m.
- droga oznaczona symbolem 99 KDW - o szerokości pasa drogowego 11m.

3. W pasach drogowych dopuszcza się budowę sieci, obiektów i urządzeń wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznych, oświetleniowych, gazowych, telekomunikacyjnych i światłowodowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. Ustala się zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej.

§ 24. W zakresie usuwania nieczystości stałych i płynnych ustala się:

1) odprowadzenie ścieków do indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników szczelnych;
2) lokalizacja kontenerów na odpady stałe powinna spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, dotyczących miejsc gromadzenia odpadów stałych.

§ 25. Ustala się zasadę zaopatrzenia w ciepło i w ciepłą wodę użytkową z własnych urządzeń i z zaleceniem wykorzystania ekologicznych nośników energii (gaz, energia elektryczna, biomasa, energia słoneczna, pompy ciepła, wiatraki, rekuperacja), zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektro-energetycznej średniego i niskiego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami $\mathbf{E_{ST}}$ przeznacza się pod lokalizację stacji transformatorowych, istniejących oznaczonych na rysunku planu symbolami $\mathbf{100E_{ST}}$, $\mathbf{101E_{ST}}$, $\mathbf{102E_{ST}}$, oraz projektowanej stacji oznaczonej symbolem`$\mathbf{103}$,$\mathbf{E_{ST}}$, o parametrach:
   - wysokość obiektów do 12 m od poziomu terenu,
   - powierzchnia zabudowy do 12 m^2;
2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i wymianę sieci i urządzeń energetycznych zgodnie z potrzebami energetycznymi miejscowości, oraz przepisami odrębnymi;
3) ustala się strefę ochronną o szerokości 16 m, po 8 m od osi napowietrznej linii średniego napięcia ES 15kV, wyznaczoną na rysunku planu, w której zakazuje się:

a) lokalizacji obiektów budowlanych,

b) wykonywania nasypów,

c) sadzenia drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,

d) składowania w stertach słomy i siana;

4) w przypadku innego zagospodarowania obszaru objętego strefą ochronną należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia ES 15 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) linie elektroenergetyczne niskiego napięcia nowe i modernizowane wykonać jako kablowe;

6) szafki energetyczne należy sytuować w ogrodzeniu, zapewniając do nich dostęp od strony drogi;

7) w przypadku kolizji projektowanych planem obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy je dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego terenu zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami odrębnymi.

§ 27. Przedsięwzięcia obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

1) przedsięwzięcia w zakresie obrony cywilnej przewidzieć zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się następujące przedsięwzięcia w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

a) zapewnienie bezpieczeństwa pożarowego w zakresie wyznaczenia dróg pożarowych i zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,

b) zapewnienie ochrony przeciwpożarowej obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 29. Ustala się stawki procentowe opłaty planistycznej, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości:

- dla terenów oznaczonych symbolem RM, MN, U - w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent);

- dla pozostałych terenów - w wysokości 0,5 % (słownie: pół procenta).

§ 30. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

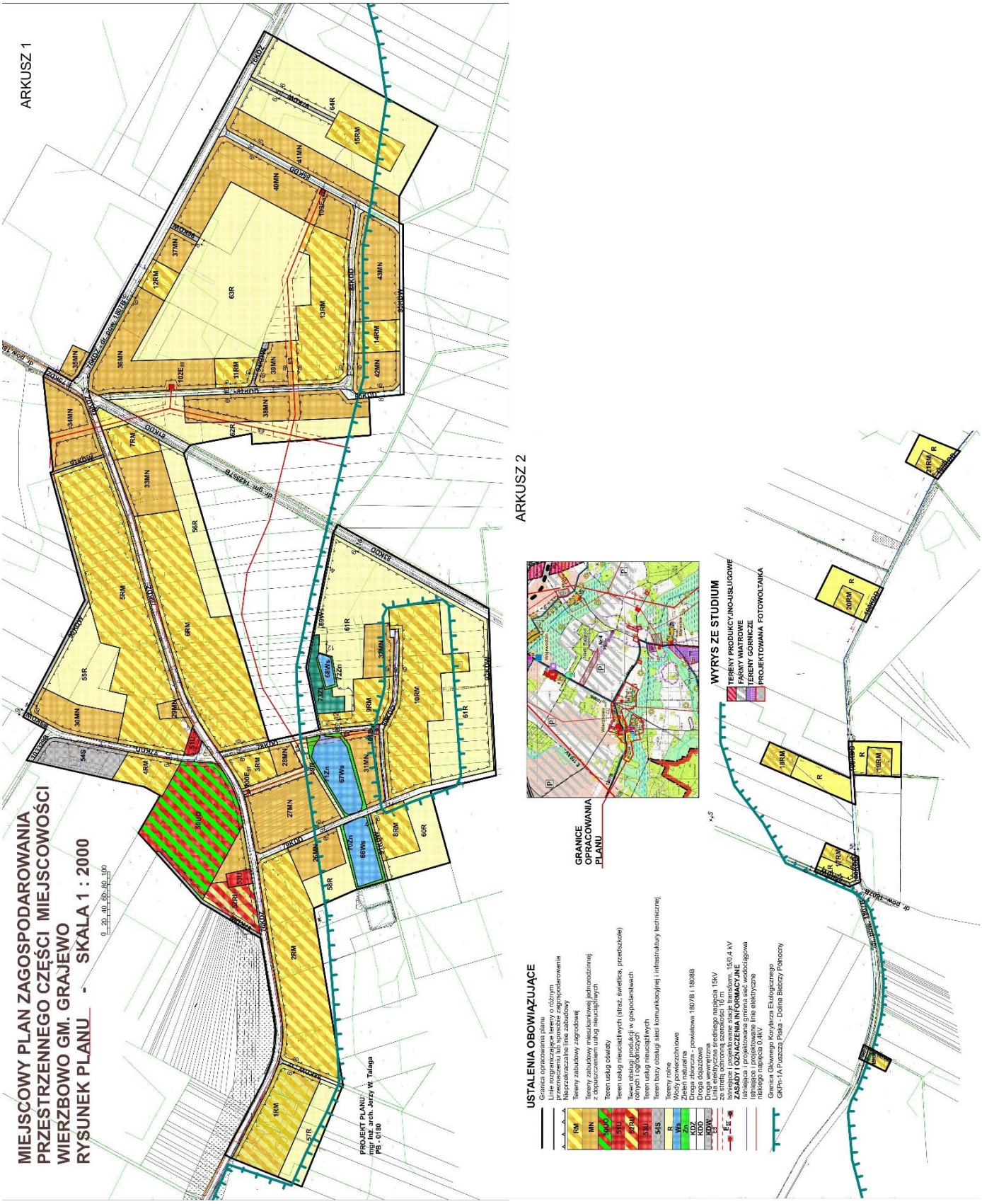
§ 31. Traci moc w części objętej niniejszym planem Uchwała nr 98/XVIII/12 Rady Gminy Grajewo z dnia 7 września 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Grajewo, w obrębach wsi Boczki-Świdrowo, Elżbiecin, Łękowo, Kurejewka, Kurejwa, Flesze, Popowo, Uścianki, Wierzbowo i Wojewodzin (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 21.09.2012 r. poz. 2647).

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

Przewodniczący Rady

Jan Dąbrowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 267/XLIII/22
Rady Gminy Grajewo
z dnia 30 czerwca 2022 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 267/XLIII/22

Rady Gminy Grajewo

z dnia 30 czerwca 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wierzbowo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) stwierdza się, że do przedłożonego do uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wierzbowo, gmina Grajewo wyłożonego w terminie od 15.03.2022 r. do 04.04.2022 r. wpłynęły dwie uwagi, które zostały uwzględnione.

Przewodniczący Rady

Jan Dąbrowski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 267/XLIII/22

Rady Gminy Grajewo

z dnia 30 czerwca 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wierzbowo, 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 2022 r. poz. 503), Rada Gminy Grajewo rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wierzbowo, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące zadania własne gminy, w zakresie:

1) budowy sieci wodociągowej o długości 500 m i średnicy 90 mm.

Przewodniczący Rady

Jan Dąbrowski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 267/XLIII/22

Rady Gminy Grajewo

z dnia 30 czerwca 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę