

**UCHWAŁA NR .../.../21**  
**RADY MIASTA GRAJEWO**  
**z dnia ..... 2021 r.**

**w sprawie uchwalenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu  
położonego pomiędzy ulicami: Przemysławą, Wiórową i Robotniczą w Grajewie"**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922, poz. 1873) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, poz. 1834) i Uchwały nr XIV/112/19 Rady Miasta Grajewo z dnia 27 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Przemysławą, Wiórową i Robotniczą w Grajewie" oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Grajewo, uchwała się, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1.**  
**PRZEPISY WSTĘPNE**

**§1**

Uchwała się "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego pomiędzy ulicami: Przemysławą, Wiórową i Robotniczą w Grajewie", w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej planem.

**§2**

1. Plan składa się z następujących elementów:
  - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
  - 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
4. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4.
5. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 36 ha.

**ROZDZIAŁ 2.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§3**

1. Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:
  - 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, poza którą nie można sytuować budynków;
  - 2) **teren** – teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został

- wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie – symbol cyfrowo-literowy lub literowy oraz przypisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;
- 3) **przeznaczenie podstawowe** – rodzaj przeznaczenia terenu, które powinno dominować przestrzennie oraz decydować o formie zagospodarowania i zabudowy terenu oraz jego funkcjonowaniu; któremu powinny być podporządkowane inne rodzaje zagospodarowania terenu określone, jako przeznaczenie uzupełniające;
  - 4) **przeznaczenie uzupełniające** – rodzaje przeznaczenia terenu, które dopełniają funkcjonalnie przeznaczenie podstawowe;
  - 5) **istniejąca zabudowa** – obiekty budowlane istniejące lub takie, dla których w dniu wejścia w życie planu istnieje ostateczna i prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę;
  - 6) **dach płaski** – dach o dowolnej liczbie połaci dachowych o kącie nachylenia do 12°;
  - 7) **dach jednospadowy** – dach o jednej połaci dachowej o kącie nachylenia w przedziale 12°-30°;
  - 8) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia tożsama z terenem biologicznie czynnym określonym w prawie budowlanym;
  - 9) **wysokość zabudowy:**
    - a) **budynków** – wysokość tożsama z wysokością budynku określoną w prawie budowlanym,
    - b) **pozostałych obiektów budowlanych** – wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, mierzona od najniższej położonego poziomu terenu przy obiekcie budowlanym do jego najwyższego punktu;
  - 10) **pas techniczny** – obszar wyznaczony na rysunku planu, na którym zlokalizowana jest infrastruktura techniczna, z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikającymi z przepisów planu oraz przepisów odrębnych.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

#### §4

1. **Oznaczenia graficzne na rysunku planu będące obowiązującymi:**
  - 1) granica planu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) wymiar podany w metrach;
  - 5) pas techniczny;
  - 6) przeznaczenie terenu, zgodnie z §5.
2. **Oznaczenia graficzne na rysunku planu będące obowiązującymi na podstawie przepisów odrębnych:**
  - 1) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 217 Pradolina rzeki Biebrza;
  - 2) Aglomeracja Grajewo;
  - 3) powierzchnia ograniczająca zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego (ośrodka radiokomunikacyjnego OR Grajewo).
3. Oznaczenie granicy planu biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować, jako biegnące po tych liniach.

#### §5

#### **Ustala się następujące przeznaczenia:**

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony symbolem **P**;
- 2) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**;
- 3) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**.

### **§6**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) plan adaptuje istniejącą zabudowę w zakresie funkcji, parametrów i wskaźników zabudowy;
- 2) adaptowana zabudowa może podlegać rozbudowie, nadbudowie, i przebudowie łącznie ze zmianą sposobu użytkowania, zgodnie z przeznaczeniem i ustaleniami określonymi w planie;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz przepisów szczegółowych planu oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 4) pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

### **§7**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć związanych z chowem lub hodowlą zwierząt;
- 3) zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne umożliwiające przeciwdziałanie zagrożeniom środowiskowym;
- 5) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego.

### **§8**

**Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** na obszarze objętym planem nie są zlokalizowane obiekty ani obszary objęte formami ochrony zabytków.

### **§9**

#### **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: KDZ, KDL, KDD;
- 2) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

### **§10**

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu** zawarto w ustaleniach szczegółowych.

#### §11

**Ustalenia dotyczące 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:** obszar objęty planem jest zlokalizowany częściowo na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 217 Pradolina rzeki Biebrza, objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

#### §12

**Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** w planie nie wyznacza się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości.

#### §13

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

- 1) dla infrastruktury technicznej ustala się pas techniczny, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustalenia dla pasa technicznego, o którym mowa w pkt 1:
  - a) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w tym także normami, przepisami i zasadami branżowymi,
  - b) zakaz nasadzeń drzew,
  - c) dopuszcza się zieleń płytko ukorzenioną,
  - d) w przypadku kolizji projektowanej zabudowy z istniejącą w obszarze pasa technicznego infrastrukturą techniczną, infrastrukturę tę należy przebudować,
  - e) dopuszcza się wykonywanie niezbędnych robót w zakresie pozwalającym na właściwe utrzymanie oraz eksploatację istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym jej przebudowę i remont,
  - f) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) pas techniczny przestaje obowiązywać po likwidacji wszystkich sieci infrastruktury technicznej;
- 3) obszar objęty planem jest zlokalizowany częściowo w zasięgu powierzchni ograniczającej zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego (ośrodka radiokomunikacyjnego OR Grajewo), w związku z tym wysokość obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych należy ograniczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### §14

**Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) powiązania z zewnętrznym układem drogowym poprzez drogi oznaczone symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, KDL;
- 2) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:

- a) 1P – z dróg oznaczonych symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ,
- b) 2P – z dróg oznaczonych symbolami: 3KDZ, KDL, KDD;
- 3) adaptuje się istniejące drogi dla rowerów w pasach drogowych dróg oznaczonych symbolami 2KDZ i KDL;
- 4) w celu zapewnienia komunikacji rowerowej w pozostałych pasach drogowych na terenie planu przewiduje się budowę ścieżek rowerowych, ścieżek pieszo-rowerowych, wydzielenie pasów ruchu dla rowerów bądź dopuszczenie ruchu na zasadach ogólnych;
- 5) zasady w zakresie stanowisk postojowych dla terenów oznaczonych symbolem P:
  - a) minimum 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego i handlowego,
  - b) minimum 5 stanowisk postojowych na każde 50 stanowisk pracy w budynku produkcyjnym, składowym, magazynowym,
  - c) minimum 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny, o którym mowa w §17 pkt 3 lit. a,
  - d) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych w bryle budynku i garażach podziemnych;
- 6) minimalna liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - a) 1 stanowisko, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 6-15,
  - b) 2 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
  - c) 3 stanowiska, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 41-100,
  - d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 7) wynikającą z obliczeń liczbę stanowisk postojowych należy zaokrąglić w górę do najbliższej liczby całkowitej;
- 8) stanowiska postojowe należy zapewnić na własnej działce budowlanej, w granicach planu, w liczbie zgodnej z pkt 5 i 6.

## §15

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) w granicach planu dopuszcza się budowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi budowli, urządzeń obsługujących tereny objęte planem w zakresie ustalonych w nim przeznaczeń terenów;
- 2) sieci i związane z nimi budowle i urządzenia, o których mowa w pkt 1, należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, wyznaczonym pasie technicznym na terenie oznaczonym symbolem 2P oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny a wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) zasady określone w pkt 2 nie dotyczą przyłączy oraz elementów bezpośrednio związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych na działce budowlanej, takich jak zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe, przydomowe oczyszczalnie itp.;
- 4) parametry techniczne projektowanych ciągów infrastruktury technicznej należy dostosować do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu z uwzględnieniem istniejących i przewidywanych potrzeb;
- 5) adaptuje się istniejące sieci infrastruktury technicznej;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej w ul. Przemysłowej, ul. Wiórowej, ul. Robotniczej, ul. Inwestycyjnej oraz nowymi odcinkami sieci projektowanymi zgodnie z pkt 1-3,

- b) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody,
  - c) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnej oczyszczalni ścieków istniejącym systemem sieci kanalizacji sanitarnej, ul. Robotniczej, ul. Inwestycyjnej oraz nowymi odcinkami sieci projektowanymi zgodnie z pkt 1-3,
  - d) ustala się usuwanie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) do czasu realizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej stosować rozwiązania indywidualne,
  - f) obszar objęty planem położony jest częściowo w granicach obszaru Aglomeracji Grajewo wyznaczonej na podstawie przepisów odrębnych,
  - g) w zakresie wód opadowych i roztopowych ustala się:
    - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej w ul. Przemysłowej, ul. Wiórowej, ul. Fabrycznej, ul. Robotniczej, ul. Inwestycyjnej,
    - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych (drogi i place o szczelnej nawierzchni) do odbiornika po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi,
    - dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na własnej działce, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego,
  - h) w zakresie zasilenia w energię elektryczną ustala się: z sieci elektroenergetycznej w ul. Przemysłowej, ul. Wiórowej, ul. Fabrycznej, ul. Robotniczej, ul. Inwestycyjnej, na warunkach gestora sieci,
  - i) ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej sieci gazowej w ul. Robotniczej oraz nowymi odcinkami sieci projektowanymi zgodnie z pkt 1-3,
  - j) w zakresie telekomunikacji ustala się: z sieci telekomunikacyjnej ul. Przemysłowej, ul. Wiórowej, ul. Fabrycznej, ul. Robotniczej oraz nowymi odcinkami sieci projektowanymi zgodnie z pkt 1-3, zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach gestora sieci,
  - k) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ze źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami;
- 7) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują przepisy odrębne.

## §16

**Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się stawkę w wysokości:

- 1) teren oznaczony symbolem **P** – 30%;
- 2) teren oznaczony symbolem **KDZ** – 1%;
- 3) teren oznaczony symbolem **KDL** – 1%;
- 4) teren oznaczony symbolem **KDD** – 1%;

## ROZDZIAŁ 3. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

### §17

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1P, 2P:**

- 1) ustala się teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu

- symbolem P;
- 2) przeznaczenie podstawowe terenu: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające terenu:
    - a) lokale mieszkalne wyłącznie powyżej kondygnacji parteru, na potrzeby właściciela obiektu lub jego pracowników, o łącznej powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 20% powierzchni użytkowej budynku,
    - b) zabudowa usługowa,
    - c) zabudowa handlowa o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>,
    - d) wolnostojące urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 500 kW, z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
    - e) inne niż wolnostojące urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
  - 4) na terenie oznaczonym symbolem 2P wyznaczono pas techniczny – obowiązują ustalenia §13;
  - 5) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy:
      - budynków: 25,0 m,
      - pozostałych obiektów budowlanych: 55,0 m,
    - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku: 5,
    - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
    - d) dachy:
      - wielospadowe (w tym dwuspadowe) o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 12° - 45°,
      - dopuszcza się dachy kolebkowe, płaskie i jednospadowe,
      - pokrycie dachu w odcieniach szarości, grafitu,
      - tiret trzecie nie dotyczy dachów płaskich;
  - 6) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) intensywność zabudowy: od 0,1 do 4,2,
    - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% powierzchni działki,
    - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej,
    - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych w wyniku realizacji planu, działek budowlanych: 5000 m<sup>2</sup>,
    - f) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w lit. e, na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej,
    - g) stanowiska postojowe: zgodnie z §14;
  - 7) obsługa komunikacyjna: zgodnie z §14;
  - 8) lokalizacja obiektów o wysokości równej lub wyższej od 50 m nad poziom terenu wymaga zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony powietrznej przed przeszkodami lotniczymi.

## §18

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ**:

- 1) ustala się teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;
- 2) szerokości dróg w liniach rozgraniczających: zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym.

## **§19**

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **KDL**:

- 1) ustala się teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym.

## **§20**

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **KDD**:

- 1) ustala się teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym oraz wyznaczonym placem manewrowym o wymiarach wskazanych na rysunku planu.

## **ROZDZIAŁ 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

### **§21**

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Grajewo.

### **§22**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.