

**UCHWAŁA NR XXXVII/238/2010
RADY MIEJSKIEJ W RAJGRODZIE**

z dnia 31 lipca 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Rajgród

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 Nr 142, poz. 1591, z 2002 Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz.1806, z 2003 Nr 80, popz.717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, z 2005 Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz.1457, z 2006 Nr 17,poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 Nr 48,poz. 327, Nr 138, poz.974, Nr 173, poz.1218, z 2008 Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz.1458, z 2009 Nr 52, poz.420, Nr 157, poz.1241, z 2010 Nr 28, poz.142 i 146, Nr 106, poz. 675) oraz art. 20, art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004 Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz.1492, z 2005 Nr 113, poz.954, Nr 130, poz.1087, z 2006 Nr 45, poz.319, Nr 225, poz.1635, z 2007 Nr 127, poz.880, z 2008 Nr 199, poz.1227, Nr 201, poz.1237, Nr 220, poz.1413, z 2010 Nr 24, poz.124, Nr 75 poz. 474, Nr 106, poz. 675), w związku z uchwałą nr IX/48/07 Rady Miejskiej w Rajgrodzie Nr XXVI/169/09 z dnia 22 lipca 2009 r., po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rajgród, uchwała nr XXV/184/01 Rady Miejskiej w Rajgrodzie dnia 26 października 2001 r., zmieniona uchwałą Nr XXVII/176/09 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 31.08.2009 r. uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE.**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Rajgrodu dz. Nr 912/1, obejmujący teren zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik Nr 1.
2. Plan składa się z następujących integralnych części niniejszej uchwały:
 - 1) części tekstowej planu stanowiącej treść niniejszej uchwały;
 - 2) części graficznej – rysunek planu nr 1 część m. Rajgród- dz. Nr 912/1 - załącznik Nr 1 na mapie skali 1:1000;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – załącznik Nr 2;
 - 4) sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, wynikających z planu, należących do zadań własnych gminy – załącznik Nr 3.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 określa się w dalszych przepisach niniejszych ustaleń, dopuszczalne przeznaczenie terenów oraz warunki tego dopuszczenia.

§ 2.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załączniki Nr 1 są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice opracowania obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) przeznaczenie terenów objętych planem;

- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;

§ 3.

Ilekcroć w dalszych przypisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych;
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć kubaturowa część budynku;
- 7) usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć usługi które nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, o uciążliwości mieszczącej się w granicach działki do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy wszystkich budynków i obiektów kubaturowych istniejących i projektowanych – zlokalizowanych na działce, liczonej po zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszń, podcieni z podporami i przejazdów - po obrysie wyższych kondygnacji tychże budynków i obiektów kubaturowych;
- 9) usługach towarzyszących - należy przez to rozumieć lokal użytkowy, dobudowany, wbudowany lub wydzielony w budynku mieszkalnym lub gospodarczym, o powierzchni użytkowej usługi do 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego znajdującego się na działce;
- 10) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu określonego liniami rozgraniczającymi;
- 11) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynków lub innych obiektów kubaturowych; określoną w metrach, liczoną od najniższej rzędnej terenu bezpośrednio przylegającego, do obiektu, do kalenicy dachu budynku, bądź do najwyższego punktu jego bryły.

§ 4.

Wszystkie ustalenia planu mogą być realizowane pod warunkiem zgodności z przepisami szczególnymi i odrębnymi - przez co należy rozumieć przepisy ustaw z przepisami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji i orzeczeń administracyjnych.

Rozdział 2.

PRZEZNACZENIE TERENÓW, ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

§ 5.

1. Ustala się teren pod zabudowę obiektów obsługi komunikacji, głównie stacji paliw (paliwa ropopochodne i LPG) - oznaczony na rysunku planu symbolem KSU.
2. Na terenach KSU, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) funkcjonowanie usług towarzyszących nieuciążliwych o powierzchni do 50 % powierzchni użytkowej obiektu podstawowego przeznaczenia znajdującego się na działce;

- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
3. W stosunku do zabudowy ustala się następujące wymagania:
 - 1) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 12,00 m od poziomu terenu do kalenicy dachu budynku;
 - 2) budynki lokalizowane przy ulicy powinny:
 - harmonizować z istniejącą zabudową wysokością budynku, o ile taka zabudowa istnieje w sąsiedztwie,
 - szerokość frontu budynku podstawowego położonego na planie pierwszym, ustala się na 25,00 m z tolerancją do 20 %;
 - 3) łączna powierzchnia zabudowy na działce nie może przekroczyć 25 % powierzchni działki;
 - 4) dachy dostosowane do funkcji i konstrukcji budynku,
 - 5) należy stosować materiały elewacyjne o wysokiej trwałości i jakości z preferowaniem licowania ścian następującymi materiałami: kamień, stal nierdzewna, cegła ceramiczna i tynk;
 - 6) kolorystyka ścian budynków powinna wskazywać na funkcję obiektu;
 - 7) udział powierzchni biologicznie czynnej powinien stanowić nie mniej niż 25 % powierzchni działki;
 - 8) ustala się stosowanie ogrodzeń ażurowych o średniej wysokości do 1,60 m, z fundamentem wysokości do 30 cm ponad przyległym terenem i prześwietem nad fundamentem nie mniej niż 7 cm;
 - 9) zaleca się stosowanie żywopłotów oraz szpalerów zimozielonej zieleni izolacyjnej.
4. Na terenach o których mowa w ust. 1 zakazuje się:
 - 1) lokalizację budynków tymczasowych za wyjątkiem budynków zaplecza budowy, które winny być usunięte w ciągu jednego roku od odbioru budowlanego inwestycji;
 - 2) wykonywanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
 - 3) budowy obiektów i garaży blaszanych.
5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 1) od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 61 nie mniej niż 20 m,
 - 2) od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego – 3 m,
 - 3) od osi linii energetycznej średniego napięcia 15 kV – 8 m.
6. Istniejące urządzenia melioracyjne przebudować lub wykonać nowe nie kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem działki.

§ 6.

1. Ustala się tereny zabudowy usług turystycznych oznaczonych symbolem UT.
2. W stosunku do zabudowy ustala się następujące wymagania kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dopuszczalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe;
 - 2) poziom podłogi parterów usługowych budynków na przedmiotowym obszarze należy projektować na poziomie zbliżonym do poziomu terenu, w celu ułatwienia dostępności usług;
 - 3) budynki powinny spełniać następujące warunki:
 - harmonizować w całości zabudowy wysokości budynków przy zachowaniu różnicy wysokości co najwyżej o jedną kondygnację,
 - przy długości budynku ponad 20 metrów należy wprowadzić pionowy podział elewacji na sekcje co około 10 metrów,
 - dopuszcza się możliwość stosowania okien połączonych,

- 4) wskaźników intensywności zabudowy nie określa się, lecz powierzchnia czynnej zieleni powinna stanowić co najmniej 25 % powierzchni działki;
 - 5) dopuszcza się dachy dwu lub wielospadowe na głównej bryle budynku, przy zachowaniu nachylenia połaci dachowej od 20 do 45°;
 - 6) należy stosować materiały elewacyjne o wysokiej trwałości i jakości;
 - 7) na terenie zabudowy usługowej w granicach własnej działki należy zabezpieczyć miejsca parkingowe w ilości 4 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług.
3. Na terenach, o których mowa w ust 1 dopuszcza się:
- 1) lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 2) lokalizację dróg wewnętrznych, parkingów oraz niezbędnych obiektów małej architektury;
 - 3) lokalizację innych obiektów stanowiących programowy rozwój i podwyższających istniejące standardy.
4. Na terenach o których mowa w ust. 1 zakazuje się:
- 1) lokalizację budynków tymczasowych za wyjątkiem budynków zaplecza budowy, które winny być usunięte w ciągu jednego roku od odbioru budowlanego inwestycji,
 - 2) wykonywanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
 - 3) budowy garaży blaszanych.
5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
- 1) od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego – 3 m,
 - 2) od linii rozgraniczającej terenów leśnych – 12 m,
 - 3) od osi linii energetycznej średniego napięcia 15 kV – 8 m.
6. Istniejące na działce urządzenia melioracyjne kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem działki należy przebudować lub wykonać nowe.

Rozdział 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 7.

Teren opracowania znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Rajgrodzkiego. Obowiązujące są zakazy zawarte w Rozporządzeniu Nr 7/05 Wojewody Podlaskiego z 25.02.2005 r (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 54, poz. 725).

§ 8.

1. Ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu i naruszających stosunki wodne.
2. W trakcie prac ziemnych, pruchniczą warstwę gleby należy zmagazynować i następnie wykorzystać do zagospodarowania terenu biologicznie czynnego.

§ 9.

Zasady gospodarowania wodami określa § 19 uchwały, a ponadto w zakresie ich ochrony przyjmuje się zakaz odprowadzania do wód powierzchniowych i gruntu ścieków nie spełniających obowiązujących norm regulowanych przepisami szczegółowymi.

§ 10.

Ustala się następujące zasady ochrony powietrza atmosferycznego:

- 1) uznaje się za celowe podejmowanie działań realizacyjnych w zakresie instalowania urządzeń przeciwdziałających zanieczyszczeniom powietrza,

2) należy dążyć do stosowania proekologicznych nośników energii cieplnej (gaz, energia elektryczna, energia słoneczna).

§ 11.

W zakresie ochrony ludzi i środowiska przed hałasem i wibracjami ustala się, że dopuszczalny poziom hałasu w granicach opracowania planu winien być zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 12.

W zakresie ochrony ludzi i środowiska przed szkodliwym elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym, ustala się zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości mniejszej niż 8 m od osi linii energetycznej średniego napięcia 15 kV.

§ 13.

Ustala się następujące zasady ochrony powierzchni ziemi:

- 1) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2 dotyczące wielkości powierzchni terenu biologicznie czynnego w terenach zabudowy;
- 2) obowiązuje zakaz zanieczyszczania powierzchni ziemi odpadami stałymi i odprowadzania do gruntów nieczystości płynnych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 14.

1. Na terenie opracowania nie występują obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków.
2. Jeżeli w wyniku robót ziemnych nastąpi odkrycie przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami – należy wstrzymać prace i zawiadomić o tym Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Rajgrodu.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 15.

Na terenie objętym planem nie wystąpią funkcje przestrzeni publicznej.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 16.

Teren opracowania jest objęty nadrzednym planem ochrony przyrody tj. Obszar Chronionego Krajobrazu Pojezierza Rajgrodzkiego – cały obszar opracowania.

§ 17.

Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 18.

Na terenie opracowania występuje zagrożenie powodzią o prawdopodobieństwie 1%. Teren zalewowy oznaczono symbolem Rw. Obowiązuje zakaz zabudowy i zakaz zmiany istniejącej rzeźby terenu.

§ 19.

1. Stwierdza się, że obszar objęty planem miejscowym, częściowo położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych który obejmuje obszar doliny Biebrzy. Obszar ten przewiduje się do ochrony po udokumentowaniu i zatwierdzeniu zbiornika według zasad określonych w dokumentacji zatwierdzającej.
2. Zasady gospodarowania wodami wymienionymi w ust.1 ustalone są przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

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

§ 20.

Na obszarze objętym planem szczególnych warunków zagospodarowania nie ustala się.

Rozdział 8.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 21.

Do czasu realizacji projektowanego zagospodarowania obszar objęty planem pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania.

Rozdział 9.

Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej.

§ 22.

Ustala się wjazd na teren KSU z drogi krajowej nr 61 KDGP zgodnie z warunkami zarządcy drogi oznaczony graficznie na rysunku planu.

§ 23.

Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z istniejącej gminnej sieci komunalnej.

§ 24.

W zakresie usuwania nieczystości stałych i płynnych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej miejskiej,
- 2) wody opadowe z utwardzonych nawierzchni dróg i terenów zabudowanych, po oczyszczeniu przez zainstalowane separatory substancji ropopochodnych, odprowadzane powierzchniowo lub za pomocą kanalizacji deszczowej do wód powierzchniowych lub gruntu, powinny spełniać obowiązujące przepisy i normy szczególne z zakresu ochrony środowiska.
- 3) lokalizacja kontenerów na odpady stałe powinna spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, dotyczących miejsc gromadzenia odpadów stałych,

§ 25.

1. Ustala się zasadę zaopatrzenia w ciepło i w ciepłą wodę użytkową z kotłowni indywidualnych z wykorzystaniem ekologicznych nośników energii.
2. W rozwiązaniach technicznych nowoprojektowanych obiektów należy preferować rozwiązania wykorzystujące energię odnawialną - zaleca się stosowanie kolektorów słonecznych do przygotowania c.w.u. i wspomagania ogrzewania.

§ 26.

1. Przyjmuje się istniejące trasy przebiegu linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, z zastrzeżeniem § 4 niniejszej uchwały, oznaczone na rysunku planu symbolem Es.

2. Dopuszcza się budowę niskich budynków gospodarczych i garaży w zbliżeniu do linii energetycznych Es, na zasadach uzyskania indywidualnej zgody i warunków z Zakładu Energetycznego SA.
3. Zachować odległość nowosadzonego drzewostanu od linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W przypadku kolizji projektowanych inwestycji z urządzeniami elektroenergetycznymi należy je przebudować na koszt inwestora, a o warunki przebudowy wystąpić do odpowiedniej jednostki ZE SA.

Rozdział 10. Przepisy końcowe

§ 27.

Ustala się jednorazową opłatę w związku ze wzrostem wartości nieruchomości wynikającej z opracowania planu, służącą naliczeniu opłaty określonej stawką procentową w wysokości 30, % (słownie: trzydzieści procent) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KSU i UT.

§ 28.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rajgrodu.

§ 29.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

mgr Jan Duda

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVII/238/2010
Rady Miejskiej w Rajgrodzie
z dnia 31 lipca 2010 r.
[Zalacznik1.pdf](#)

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVII/238/2010
Rady Miejskiej w Rajgrodzie
z dnia 31 lipca 2010 r.

Realizując wymogi art. 17 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Rajgrodzie stwierdza, że do przedłożonego do uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części części miasta Rajgrodu dz. Nr 912/1, określonego na rysunku planu jako obszar opracowania objęty uchwałą i wyłożonego do publicznego wglądu, w terminie ustawowym nie wpłynęły żadne uwagi.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

mgr Jan Duda

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVII/238/2010
Rady Miejskiej w Rajgrodzie
z dnia 31 lipca 2010 r.

SPOSÓB REALIZACJI
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie
zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rajgrodu dz. Nr 912/1,

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, zm. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492), Rada Miejska w Rajgrodzie nie stwierdza konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rajgrodu dz. Nr 912/1.

Zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zasady finansowania przewidzianej inwestycji nie będą określone w budżecie gminy na rok, w którym planuje się realizację inwestycji. Czas, okres obowiązywania planu jest bezterminowy.

(W/g danych zawartych w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rajgrodu dz. Nr 912/1).

Przewodniczący Rady
Miejskiej

mgr Jan Duda