

UCHWAŁA NR ...
RADY MIEJSKIEJ W RAJGRODZIE

z dnia ... r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w części obejmującej obszar położony przy ulicy Stanki w Rajgrodzie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.) oraz z uchwałą Nr XIV/102/25 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obejmującej obszar położony przy ulicy Stanki w Rajgrodzie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rajgród przyjętych uchwałą Nr XXV/184/01 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 29 października 2001 r. oraz zmienionych uchwałą Nr XXVII/176/09 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 31 sierpnia 2009 r.,
Rada Miejska w Rajgrodzie uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **w części obejmującej obszar położony przy ulicy Stanki w Rajgrodzie**, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są określone w części graficznej planu, sporządzonej na mapie zasadniczej w skali 1: 1 000.
3. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) część graficzna planu - załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania - załącznik nr 2;
 - 3) dane przestrzenne - załącznik nr 3.
4. Plan obejmuje obszar o powierzchni 3,21 ha, położony w mieście Rajgród przy ulicy Stanki.

§2.

W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę jednorazową pobieraną w razie zbycia nieruchomości.

§3.

1. Następujące oznaczenia w części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) zwymiarowane odległości w metrach;
 - 5) przeznaczenie terenów.
2. Pozostałe oznaczenia w części graficznej planu mają charakter informacyjny.

§4.

Ilekrót w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część granicy działki, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków oraz rozbudowie istniejących, z pominięciem wykuszy, okapów i gzymsów wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra, a także z pominięciem części podziemnych budynku, elementów termomodernizacji oraz elementów wejścia do budynku – schodów, podestów, zadaszeń i pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 4) **powierzchni użytkowej usług** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynków usługowych, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń gospodarczych, pomieszczeń technicznych i magazynowych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz określoną symbolem przeznaczenia terenu, dla której obowiązują ustalenia planu;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych.

Rozdział II Przeznaczenie terenów

§5.

1. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – **MNW**;
 - 2) teren usług – **U**;
 - 3) teren komunikacji-pieszo-rowerowej – **KP**;
 - 4) teren elektroenergetyki – **IE**;
 - 5) teren zieleni naturalnej – **ZN**.
2. Ustala się, że linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem IE stanowią granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział III Zasady kształtowania krajobrazu

§6.

1. Ustala się sytuowanie budynków z uwzględnieniem wyznaczonych w części graficznej planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
2. Ustala się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zgodnie z przepisami szczegółowymi.
3. Ustala się kolorystykę elewacji budynków:
 - 1) naturalne kolory materiałów i okładzin imitujących te materiały, takich jak kamień, drewno, cegła ceramiczna, aluminium, miedź, stal nierdzewna;
 - 2) tynki w kolorach pastelowych w odcieniach bieli, szarości, żółci, beżu;
 - 3) na budynkach usługowych dopuszcza się stosowanie innych barw tynków niż wymienione w pkt 2, w tym o kontrastowej kolorystyce, na powierzchni elewacji budynku nie przekraczającej 30% jej powierzchni.
4. Ustala się geometrię głównych połaci dachów:

- 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci od 30° do 45°;
- 2) budynków niewymienionych w pkt 1:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci od 15° do 45°;
 - b) płaskie.
5. Ustala się pokrycie i kolorystykę dachów pochyłych:
 - 1) blacha w kolorze naturalnym lub grafitowym;
 - 2) dachówka ceramiczna, bitumiczna lub materiał dachówko podobny w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości lub grafitu;
 - 3) dachówka fotowoltaiczna (dachy solarne).

Rozdział IV

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§7.

1. Wskazuje się, iż obszar planu położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Rajgrodzkie”, w obrębie którego obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.
2. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
3. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu:
 - 1) uzbrojenia terenu;
 - 2) zabudowy usługowej innej niż centra handlowe;
 - 3) parkingów samochodowych lub zespołów parkingów.
4. Ustala się, że prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
5. Zakaz, o którym mowa w ust. 4 nie dotyczy działalności z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie przedsięwzięcie jest zgodne z przepisami odrębnymi.
6. Zakazuje się lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.
7. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych wskazuje się:
 - 1) odprowadzanie ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
 - 2) podczyszczanie wód opadowych i roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
 - 3) oczyszczanie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.
8. Ustala się utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu Prawa ochrony środowiska:
 - 1) na terenie oznaczonym symbolem MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem U jak dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
9. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z §9 ust. 8-9.

Rozdział V

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

§8.

Wskazuje się w części graficznej planu granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią: obszaru, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz obszaru, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat. W obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne z zakresu Prawa wodnego.

Rozdział VI
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
§9.

1. Ustala się możliwość przebudowy i remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowy nowych w obszarze planu, za wyjątkiem terenu zieleni naturalnej oznaczonego symbolem ZN.
2. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury wodociągów ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociagową o średnicy od 90 mm oraz gminne ujęcia wód zlokalizowane poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci wodociagowe zlokalizowane w terenie oznaczonym symbolem U.
3. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury kanalizacji ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy od 160 mm. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowane w terenie oznaczonym symbolem U.
4. W zakresie wód opadowych i roztopowych:
 - 1) ustala się ich odprowadzanie na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych, ogrodów deszczowych lub niecek i rowów przepuszczalnych;
 - 2) w terenie oznaczonym symbolem U dopuszcza się ich odprowadzanie z powierzchni szczelnych do otwartych lub zamkniętych systemów kanalizacyjnych odprowadzających te wody do wód powierzchniowych położonych poza obszarem planu, z uwzględnieniem obowiązku podczyszczania tych wód wskazanego w §7 ust. 7 pkt 2. Ustala się sieci kanalizacji deszczowej o średnicy przewodów od 150 mm.
5. Wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury gazowej:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o planowaną sieć gazową o średnicy od 32 mm oraz stację redukcyjno-pomiarową lub stację regazyfikacji zlokalizowane poza obszarem planu;
 - 2) wskazuje się, że urządzenia infrastruktury technicznej - gazownictwa powinny być lokalizowane zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
7. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej:
 - 1) ustala się rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych o napięciu od 0,4kV, wyprowadzonych ze stacji transformatorowych położonych w obszarze planu, w tym w terenie oznaczonym symbolem IE lub poza obszarem planu;
 - 2) ustala się zasilanie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
 - b) z instalacji odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 9;
 - 3) ustala się budowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako podziemnych.
8. W zakresie urządzeń infrastruktury technicznej zaopatrzenia w ciepło ustala się zasilanie w energię cieplną:
 - 1) z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji zgodnie z przepisami odrębnymi oraz paliw niskoemisyjnych typu: gaz ziemny, olej opałowy, energia elektryczna, pelet;
 - 2) z sieci ciepłowniczej o średnicy od 32 mm zasilanej z urządzeń ciepłowniczych zlokalizowanych poza obszarem planu, po ich zrealizowaniu;
 - 3) z instalacji odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 9.
9. Zakazuje się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - 1) niezamontowanych na budynkach;
 - 2) elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 3) otrzymujących energię z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów.
10. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w oparciu o sieci telekomunikacyjne lub urządzenia bezprzewodowe;
 - 2) ustala się budowę nowych sieci telekomunikacyjnych jako podziemnych.

Rozdział VII
Minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

§10.

1. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych:
 - 1) 2 stanowiska na mieszkanie;
 - 2) 4 stanowiska na 100 uczniów lub dzieci przedszkolnych w usługach edukacji;
 - 3) 20 stanowisk na 100 widzów lub użytkowników boiska w usługach sportu;
 - 4) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży usług handlu;
 - 5) 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej usług, niewymienionych w pkt 2-4.
2. Wskazuje się realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla usług ustala się minimum 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane w ust. 1 pkt 2-5, 20 stanowisk postojowych.
3. Ustala się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 1 w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji.
4. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów w wysokości 20% wyliczonej, zgodnie z ustaleniami ust. 1 pkt 2-5, liczby stanowisk postojowych.

Rozdział VIII

Stawka procentowa jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości

§11.

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu, na poziomie 30%.

Rozdział IX

Przepisy szczegółowe

§12.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **MNW** (ok. 0,13 ha): zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca to jest budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi, dojazdami wewnętrznymi, dojazdami.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8 na działce budowlanej;
 - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,07 na działce budowlanej;
 - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budowli: 8 m;
 - 7) maksymalna wysokość budynków niewymienionych w pkt 6: 5 m.
3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 18,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka 90° z tolerancją do 25%.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 500 m².

§13.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **U** (ok. 2,73 ha): usługi to jest budynki i budowle usługowe wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami.
2. W terenie wymienionym w ust. 1 wyklucza się usługi z zakresu: handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślnicze, kultu religijnego.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;

- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5 na działce budowlanej;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05 na działce budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość budynków usługowych i budowli: 13 m;
 - 6) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych: 8 m.
4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 25,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka 90° z tolerancją do 25%.
 5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 2000 m².
 6. Dopuszcza się w terenie wymienionym w ust. 1 uzyskanie działek w wyniku scalenia i podziału nieruchomości oraz wydzielenie nowych działek budowlanych o parametrach innych niż określone w ust. 4-5 wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne o szerokości minimum 6 m.

§14.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KP** (ok. 0,12 ha): komunikacja pieszo-rowerowa to jest ciągi piesze i drogi rowerowe.
2. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w terenie wymienionym w ust. 1: 5% powierzchni działki budowlanej.

§15.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **IE** (ok. 0,005 ha): elektroenergetyka to jest budynki i budowle elektroenergetyki.
2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3 na działce budowlanej;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1 na działce budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość budynków i budowli: 4 m.
3. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 50 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 7,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka 90° z tolerancją do 25%.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 50 m².

§16.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **ZN** (ok. 0,23 ha): zieleń naturalna, to jest grunt pokryty przez zieleń nieurządzoną.
2. W terenie wymienionym w ust. 1 zakazuje się:
 - 1) lokalizacji budynków;
 - 2) lokalizacji stanowisk postojowych;
 - 3) gromadzenia odpadów.

Rozdział X Przepisy końcowe

§17.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rajgrodu.

§18.

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