

**UCHWAŁA NR ...
RADY MIEJSKIEJ W RAJGRODZIE**

z dnia ... r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w części obejmującej obszar położony przy ulicy Franciszka Zabielskiego 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 2025 r. poz. 1153) 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 V/34/24 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 26 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obejmującej obszar położony przy ulicy Franciszka Zabielskiego 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 Franciszka Zabielskiego 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 0,99 ha, położony w mieście Rajgród przy ulicy Franciszka Zabielskiego.

§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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) 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;
- 7) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) 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) obowiązująca linia zabudowy;
 - 5) zwymiarowane odległości w metrach;
 - 6) strefa ochrony akustycznej od drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego;
 - 7) przeznaczenie terenów;
 - 8) granica wydzielania wewnętrznego;
 - 9) symbol wydzielania wewnętrznego.
2. Pozostałe oznaczenia w części graficznej planu mają charakter informacyjny.

§4.

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część granicy działki, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków oraz rozbudowie lub odbudowie istniejących, z pominięciem wykuszy, okapów i gzymsów wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 metr, a także z pominięciem części podziemnych budynku, elementów termomodernizacji oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestów, zadaszeń i pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię usytuowania zewnętrznej, najbliższej w stosunku do linii rozgraniczającej terenu ściany budynku, z pominięciem wykuszy, okapów i gzymsów wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 metr, a także z pominięciem części podziemnych budynku, elementów termomodernizacji oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestów, zadaszeń i pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami; obowiązująca linia zabudowy dotyczy wyłącznie zabudowy w pierwszej linii zabudowy;
- 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) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu uzupełniającym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem przeznaczenia terenu, dla którego obowiązują ustalenia planu;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 9) **wydzieleniu wewnętrznym** – należy przez to rozumieć fragment terenu, wydzielony granicą wydzielania wewnętrznego oraz oznaczony symbolem wydzielania wewnętrznego, dla którego obowiązują szczególne ustalenia planu.

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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW**;
 - 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług – **MW-U**;
 - 4) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego – **KDR**;
 - 5) teren drogi dojazdowej – **KDD**.

2. Ustala się, że linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem KDD stanowią granice rozmieszczenia terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
3. Ustala się, że linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem KDR stanowią granice rozmieszczenia terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział III **Zasady kształtowania krajobrazu**

§6.

1. Ustala się sytuowanie budynków z uwzględnieniem wyznaczonych w części graficznej planu nieprzekraczalnych lub obowiązujących linii zabudowy.
2. Ustala się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zgodnie z przepisami szczegółowymi.
3. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - 1) budynków: zgodnie z przepisami szczegółowymi;
 - 2) budowli: 10 m.
4. 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.
5. Ustala się pokrycie i kolorystykę dachów:
 - 1) blacha gładka cynkowa, stalowa ocynkowana, tytanowo-cynkowa w kolorze grafitowym lub naturalnym kolorze blachy;
 - 2) dachówka ceramiczna w kolorze naturalnym;
 - 3) materiał dachówko podobny, to jest blacha powlekana, w kolorze ceglastym;
 - 4) blacha gładka układana na rąbek w kolorze szarości i grafitu.
6. W terenie oznaczonym symbolem MW dopuszcza się pokrycie dachów dachówką fotowoltaiczną (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 lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
3. Zakaz, o którym mowa w ust. 2 nie dotyczy przedsięwzięć z zakresu uzbrojenia terenu.
4. Ustala się, że prowadzona działalność usługowa, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym powodować ograniczeń w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, 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 z zanieczyszczeń zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.
8. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:
 - 1) utrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu Prawa ochrony środowiska:

- a) na terenie oznaczonym symbolem MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem MW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) strefę ochrony akustycznej od drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, określoną w części graficznej planu, w obrębie której nakazuje się zapewnienie w nowo realizowanych budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i usług opieki społecznej właściwych warunków akustycznych, w tym stosowanie stolarki okiennej o podwyższonej izolacyjności akustycznej, stosowanie na elewacjach budynków rozwiązań architektonicznych o charakterze rozpraszającym dźwięk, projektowanie rozkładu pomieszczeń w budynkach, uwzględniającego najkorzystniejsze ich położenie w stosunku do źródeł hałasu.
9. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z §9 ust. 9.

Rozdział V

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§8.

1. Wskazuje się, iż obszar planu położony jest w obszarze historycznego układu przestrzennego miasta Rajgród, który został wpisany do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łomży z dnia 15 kwietnia 1988 r. (L.dz. KL. WKZ-5340-3/88), nr rejestru A-356, dla którego obowiązują ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
2. Wskazuje się, w części graficznej planu, obszary położone w strefach ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego miasta Rajgród, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obszar położony w strefie B, gdzie ochrona polega na zachowaniu historycznego przebiegu ulic i dróg oraz historycznego układu innych elementów przestrzennych oraz na dostosowaniu zabudowy współczesnej do istniejącej zabudowy historycznej;
 - 2) obszar położony w strefie K - ochrony krajobrazu kulturowego.

Rozdział VI

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§9.

1. Ustala się możliwość przebudowy i remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze planu oraz budowę nowych na terenach dróg.
2. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami określonymi w ust. 1, jeżeli brak jest możliwości ich budowy w tych terenach.
3. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury wodociągów ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociagową o średnicy przewodów od 90 mm oraz gminne ujęcia wód zlokalizowane poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci wodociagowe zlokalizowane w terenach oznaczonych symbolami MW-U i KDR.
4. 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 przewodów od 160 mm. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowane poza obszarem planu.
5. 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 terenach oznaczonych symbolami KDR i KDD 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.
6. Wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury gazowej:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o planowaną sieć gazową o średnicy przewodów 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.
8. 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 lub poza jego granicami;
 - 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. 10;
 - 3) ustala się budowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako podziemnych.
9. 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 przewodów 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. 10.
10. Zakazuje się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - 1) wolnostojących;
 - 2) elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 3) otrzymujących energię z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów.
11. 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

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

§10.

1. Ustala się parametry i klasyfikację terenów dróg zgodnie z częścią graficzną planu i przepisami szczegółowymi.
2. Ustala się, że tereny dróg zapewniają powiązanie komunikacyjne obszaru planu z drogowym układem zewnętrznym.
3. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych:
 - 1) 2 stanowiska na mieszkanie w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
 - 2) 1,5 stanowiska na mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
 - 3) 3 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej usług handlu;
 - 4) 2 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej usług, za wyjątkiem usług handlu.
4. 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. 3 pkt 3-4, 10 stanowisk postojowych.
5. Ustala się lokalizację stanowisk postojowych, o których mowa w ust. 3 w granicach działki budowlanej planowanej inwestycji.
6. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów w wysokości 15% wyliczonej, zgodnie z ustaleniami ust. 3 pkt 2-4, 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 podstawowe terenu oznaczonego symbolem **MNW** (ok. 0,25 ha): zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca to jest budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, w tym z garażami wbudowanymi, wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi lub gospodarczymi, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami.
2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu wymienionego w ust. 1: usługi to jest budynki usługowe.
3. W terenie wymienionym w ust. 1 wyklucza się usługi:
 - 1) handlu wielkopowierzchniowego;
 - 2) zdrowia i opieki społecznej, za wyjątkiem przychodni;
 - 3) nauki;
 - 4) edukacji.
4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0 na działce budowlanej;
 - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 na działce budowlanej;
 - 6) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: 10 m;
 - 7) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych: 6 m;
 - 8) geometria głównych połaci dachów:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu od 30° do 40°;
 - b) budynków niewymienionych w lit. a:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od 20° do 40°;
 - jednospadowe o nachyleniu od 20° do 40° w sytuacji lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną.
5. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 700 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 10,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działki, w stosunku do pasa drogowego drogi, do której przylega działka: 90° z tolerancją do 25%.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 700 m².
7. 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. 5–6 wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne o szerokości minimum 6 m.

§13.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **MW** (ok. 0,45 ha): zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna to jest budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojazdami.
2. W terenie wymienionym w ust. 1 w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych:
 - 1) dopuszcza się lokalizację lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji lokali usługowych stanowiących usługi handlu wielkopowierzchniowego.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;

- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,5 na działce budowlanej;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5 na działce budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość budynków: 15 m, 4 kondygnacje nadziemne;
 - 6) geometria głównych połaci dachów: dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o nachyleniu od 30° do 40°.
4. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 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: 1000 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 8 m.

§14.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **MW-U** (ok. 0,27 ha):
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna to jest budynki mieszkalne wielorodzinne lub zamieszkania zbiorowego,
 - 2) usługi to jest budynki usługowe,
 - wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi, drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojściami.
2. W terenie wymienionym w ust. 1 wyklucza się usługi:
 - 1) handlu wielkopowierzchniowego;
 - 2) zdrowia, ze wyjątkiem przychodni;
 - 3) edukacji.
3. W terenie wymienionym w ust. 1 w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych dopuszcza się lokalizację lokali usługowych.
4. 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: 1,0 na działce budowlanej;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 na działce budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zamieszkania zbiorowego i budynków usługowych 15 m, 4 kondygnacje nadziemne, za wyjątkiem wydzielienia wewnętrznego oznaczonego symbolem A, gdzie maksymalna wysokość budynków wynosi: 12 m, 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
 - 6) maksymalna wysokość budynków gospodarczych: 6 m;
 - 7) geometria głównych połaci dachów: dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu od 30° do 40°;
 - 8) w granicach wydzielienia wewnętrznego oznaczonego symbolem A:
 - a) położenie głównej kalenicy dachu budynków, sytuowanych przy obowiązującej linii zabudowy, równoległe do tej linii,
 - b) budynki przylegające do obowiązującej linii zabudowy powinny być wolnostojące.
5. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 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%.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej w terenie wymienionym w ust. 1: 1000 m².
7. 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. 5–6 wyłącznie pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne o szerokości minimum 8 m.

§15.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KDR** (ok. 0,01 ha): droga główna ruchu przyspieszonego to jest fragment drogi wraz z towarzyszącą drogą rowerową.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie z częścią graficzną planu.

§16.

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **KDD** (ok. 0,01 ha): droga dojazdowa to jest fragment drogi wraz z towarzyszącą drogą rowerową.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie z częścią graficzną planu.

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.