

**Uchwała Nr ...**  
**Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia ... r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**części miasta Rajgród (obszar przy ulicy Warszawskiej)**

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. 609, 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 2023 r. poz. 977, 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) oraz z uchwałą Nr LI/341/22 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 29 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Rajgród (obszar przy ulicy Warszawskiej) 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 **części miasta Rajgród (obszar przy ulicy Warszawskiej)**, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są określone na rysunku planu, sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1: 1 000.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) rysunek planu - załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
  - 3) 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 3;
  - 4) dane przestrzenne - załącznik nr 4.
4. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,54 ha, położony w mieście Rajgród przy ulicy Warszawskiej (droga wojewódzka nr 665).

**§ 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;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

### § 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku 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) granica strefy 150 m od cmentarza położonego poza obszarem planu;
  - 6) strefa potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
  - 7) przeznaczenie terenów.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

### § 4.

Ileć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci 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) **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) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem przeznaczenia terenu, dla której obowiązują ustalenia planu;
- 8) **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 linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczone symbolami:
  - 1) teren usług lub obsługi komunikacji – **U-KO**;
  - 2) teren zieleni naturalnej – **ZN**.

## Rozdział III

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

#### § 6.

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. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
3. Ustala się, że prowadzona działalność usługowa i obsługi komunikacji, 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.

4. Zakaz, o którym mowa w ust. 3 nie dotyczy działalności z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie przedsięwzięcie jest zgodne z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowej.
6. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych wskazuje się:
  - 1) zasady odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
  - 2) obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego;
  - 3) wstępne oczyszczanie ścieków przemysłowych z zanieczyszczeń zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.
7. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami ustala się zaopatrzenie w ciepło zgodnie z §8 ust. 8-9.
8. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym ustala się strefę potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia zgodnie z §7 ust. 3 i rysunkiem planu.

#### **Rozdział IV**

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

###### **§ 7.**

1. Ustala się strefę 150 m od granicy czynnego cmentarza, usytuowanego poza obszarem planu, określoną na rysunku planu. W obrębie wyżej wymienionej strefy zakazuje się lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia lub potrzeb gospodarczych oraz nakazuje się podłączenie wszystkich budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej zgodnie z §8 ust. 2.
2. Wskazuje się na rysunku 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 obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne z zakresu Prawa wodnego.
3. Ustala się strefę potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, określoną na rysunku planu. W obrębie wyżej wymienionej strefy zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Wskazuje się, że wszelkie inne inwestycje niż wyżej wymienione wymagają uwzględnienia, na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania, przepisów odrębnych.

#### **Rozdział V**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

###### **§ 8.**

1. Ustala się możliwość przebudowy i remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowy nowych w obszarze planu. W terenie zieleni naturalnej oznaczonym symbolem ZN, w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, ustala się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jako odpornych na działanie wód wezbrania powodziowego.
2. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury wodociągów ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociągową o średnicy od 90 mm oraz gminne ujęcia wód zlokalizowane poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci wodociągowe zlokalizowane poza obszarem planu.
3. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury kanalizacji:
  - 1) 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 poza obszarem planu;
  - 2) w razie braku warunków przyłączenia sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą transportowane do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu. Ustala się tymczasowe użytkowanie zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej.

4. W zakresie wód opadowych i roztopowych ustala się ich odprowadzanie:
  - 1) na własny teren nieutwardzony, w tym w terenie oznaczonym symbolem U-KO do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych, ogrodów deszczowych lub niecek i rowów przepuszczalnych;
  - 2) w terenie oznaczonym symbolem U-KO 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 §6 ust. 6 pkt 2.
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 poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowi istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia zlokalizowana w obszarze 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 lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii:
  - 1) niezamontowanych na budynkach o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW;
  - 2) elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 3) otrzymujących energię z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów.

## **Rozdział VI**

### **Minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową § 9.**

1. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych:
  - 1) 3,5 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu;
  - 2) 3 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, za wyjątkiem usług handlu.
2. Ustala się minimum 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde wymagane w ust. 1, 10 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, liczby stanowisk postojowych.

## **Rozdział VII**

### **Stawka procentowa jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości § 10.**

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

**Rozdział VIII**  
**Przepisy szczegółowe**  
**§ 11.**

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem **U-KO** (ok. 1,18 ha):
  - 1) usługi, to jest budynki i budowle usług: handlu, rzemiosła, turystyki, gastronomii, biurowych lub administracji,
  - 2) obsługa komunikacji, to jest budynki i budowle obsługi podróżnych i parkingi - wraz z towarzyszącymi drogami lub dojazdami wewnętrznymi, dojściami oraz obiektami małej architektury.
2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu wymienionego w ust. 1: obsługa komunikacji to jest budynki garażowe.
3. W terenie wymienionym w ust. 1 wyklucza się usługi handlu wielkopowierzchniowego, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa publicznego i porządku publicznego.
4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienionego w ust. 1:
  - 1) budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2 na działce budowlanej;
  - 5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05 na działce budowlanej;
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) budynków: 12 m,
    - b) budowli: 18 m;
  - 7) kolorystyka elewacji budynków:
    - a) naturalne kolory materiałów i okładzin imitujących te materiały, takich jak kamień, drewno, cegła ceramiczna, aluminium, miedź, stal nierdzewna,
    - b) tynki lub panele elewacyjne w kolorach pastelowych w odcieniach bieli, szarości, żółci, beżu,
    - c) dopuszcza się stosowanie innych barw tynków i paneli elewacyjnych niż wymienione w lit. b, w tym o kontrastowej kolorystyce, na powierzchni elewacji budynku nie przekraczającej 30% jej powierzchni;
  - 8) geometria dachów budynków: dachy płaskie lub pochyłe: dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
  - 9) pokrycie i kolorystyka dachów pochyłych:
    - a) blacha w kolorze naturalnym lub grafitowym,
    - b) dachówka ceramiczna, bitumiczna lub materiał dachówko podobny w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości lub grafitu,
    - c) dachówka fotowoltaiczna (dachy solarne);
  - 10) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem sezonowych ogrodów kawiarnianych, obiektów kontenerowych urządzeń infrastruktury technicznej, a także obiektów lokalizowanych w trakcie realizacji robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie wymienionym w ust. 1:
  - 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>;
  - 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: 2000 m<sup>2</sup>.
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.

**§ 12.**

1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **ZN** (ok. 0,36 ha): zieleń naturalna, to jest grunt pokryty przez zieleń nieurządzoną oraz urządzenia melioracji wodnej lub urządzenia przeciwpowodziowe.
2. W terenie wymienionym w ust. 1 zakazuje się:
  - 1) lokalizacji budynków;
  - 2) stanowisk postojowych;
  - 3) gromadzenia odpadów.

**Rozdział IX**  
**Przepisy końcowe**

**§ 13.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rajgrodu.

**§ 14.**

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