

**Projekt**

z dnia 18 września 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR VI/.../24  
RADY MIEJSKIEJ W RAJGRODZIE**

z dnia 27 września 2024 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 2024 r. poz. 1130), 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 uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
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.

Ileokroć 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) **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 2. 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 3. 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 4.**

### **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 5.**

### **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 6.**

### **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 7.**

### **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 8. 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, dojazdami 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. 56 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 9. Przepisy końcowe**

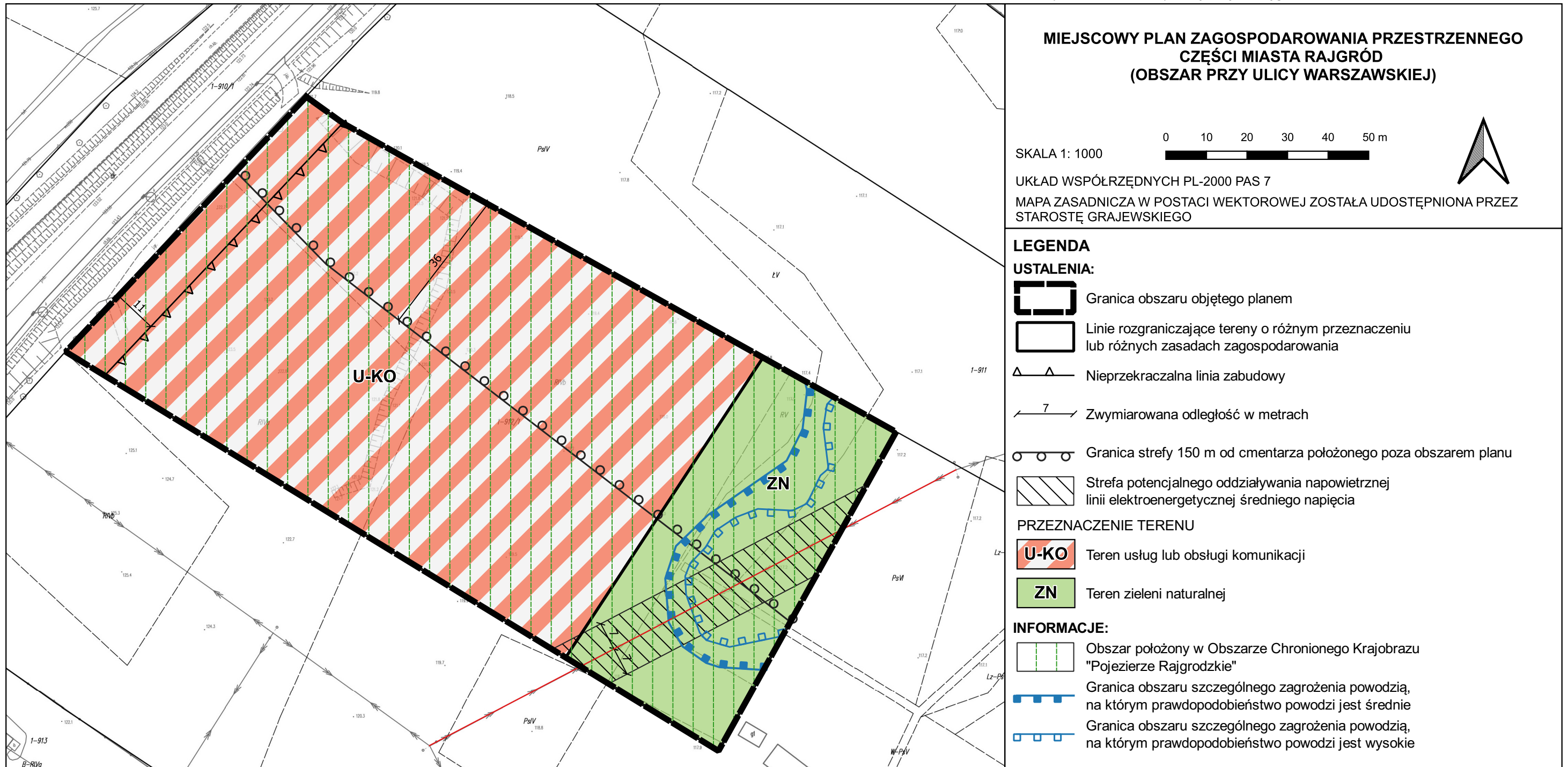
#### **§ 13.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rajgrodu.

#### **§ 14.**

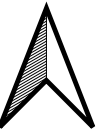
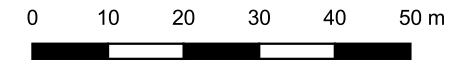
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.





**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CZĘŚCI MIASTA RAJGRÓD  
(OBSZAR PRZY ULICY WARSZAWSKIEJ)**

SKALA 1: 1000



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000 PAS 7

MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ ZOSTAŁA UDOSTĘPNIANA PRZEZ STAROSTĘ GRAJEWSKIEGO

**LEGENDA**

**USTALENIA:**

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Zwymiarowana odległość w metrach
- Granica strefy 150 m od cmentarza położonego poza obszarem planu
- Strefa potencjalnego oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia

**PRZEZNACZENIE TERENU**

- U-KO** Teren usług lub obsługi komunikacji
- ZN** Teren zieleni naturalnej

**INFORMACJE:**

- Obszar położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu "Pojezierze Rajgródzkie"
- Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie
- Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie

**WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY RAJGRÓD**



- Granica obszaru objętego planem
- GRANICE GŁÓWNYCH OBSZARÓW (STREF) FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNYCH
- III - STREFA FUNKCJONOWANIA MIASTA RAJGRÓD

**LEGENDA - ZMIANY**

- POWIĘKSZENIE TERENÓW BUDOWLANYCH
- 1 CZARNA WIEŚ
- 2 RYBCZYŻNA
- 3 WÓŻNARWIEŚ
- 4 OKOŃÓWEK
- 5 OPARTOWO
- 6 PODLISZEWO
- 7 STACJA PALIW
- 8 DROGA NR 61
- 9 ELEKTROWNIA WIATROWA
- 10 GAZOCIĄG
- OBSZAR NATURA 2000 PLB 200008 "OSTOJA BIEBRZAŃSKA"
- OBSZAR NATURA 2000 PLH 200008 "DOLINA BIEBRZY"
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "POJEZIERZE RAJGRÓDZKIE"
- GRODZISKO RAJ
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- MLYN DWORSKI
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA ARCHEOLOGICZNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
- ZASIEG ZALEWU BEZPOŚREDNIEGO
- WODA O PRAWDOPODOBIEŃSTWIE 1%

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW**

- I. PRZYRODNICZO-OCHRONNYCH
  - OBSZARY NAJWYŻSZYCH STANDARDÓW OCHRONY PRZYRODY W RAMACH ZASAD OBOWIĄZUJĄCYCH W BIEBRZAŃSKIM PARKU NARODOWYM I JEGO OTULINIE
  - GRANICA OTULINY BIEBRZAŃSKIEGO PARKU NARODOWEGO
  - OBSZARY OCHRONY REZERWATOWEJ
  - GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
  - OBSZARY OCHRONY RODZIMYCH WARTOŚCI PRZYRODNICZYCH (OSTOJE ZWIERZĄT, MIEJSCA GNIAZDOWANIA, STANOWISKA ROŚLIN CHRONIONYCH)
  - OBSZAR TWORZENIA OCHRONNEGO PASA ZIELENI WOKÓŁ JEZIOR
- II. LEŚNYCH
  - LASY
  - LP LASY GOSPODARZE O FUNKCJI PRODUKCYJNEJ
  - LO LASY O FUNKCJACH OCHRONNYCH
  - STREFA INTENSYWNEGO WYKORZYSTANIA WYPOCZYNKOWEGO (LOKALIZACJI OŚRODKÓW WYPOCZYNKOWYCH)
  - STREFA ZWIĘKSZONEJ PENETRACJI REKREACYJNEJ LASÓW

- III. ROLNYCH
  - UŻYTKI ROLNE Z PRZEWAGĄ ORNYCH
  - UŻYTKI ZIELONE (ŁĄKI, PASTWISKA)
  - DO INTENSYWNEJ PRODUKCJI ROLNICZEJ
  - DO ROZWOJU ROLNICTWA TRADYCYJNEGO, EKOLOGICZNEGO I AGROTURYSTYKI
  - WYROBISKA DO REKULTYWACJI

- VII. OBSZARÓW ZURBANIZOWANYCH ISTNIEJĄCYCH
- DO ADAPTACJI I PRZEKSZTAŁCEN
  - ZABUDOWY MIEJSKIEJ
  - ZWARTEJ ZABUDOWY WIEJSKIEJ
  - ROZPROSZONEJ ZABUDOWY WIEJSKIEJ
  - ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - PRZETWÓRSTWA ROLNEGO I OGRÓDNICZEGO
  - INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ
  - OŚRODKÓW WYPOCZYNKOWYCH I ZABUDOWY LETNISKOWEJ

- I STOPNIA (GŁÓWNY OŚRODEK GMINNY)
- II STOPNIA (OŚRODKI LOKALNE)
- III STOPNIA
- FUNKCJE JEDNOSTEK OSADNICZYCH
  - ADMINISTRACYJNO-USŁUGOWA
  - OBSŁUGI ROLNICTWA
  - ROLNICZA
  - TURYSTYCZNO-WYPOCZYNKOWA
  - PRZETWÓRSTWO, RZEMIOSŁO, PRZEMYSŁ



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/.../24  
Rady Miejskiej w Rajgrodzie  
z dnia 27 września 2024 r.

## **ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Rajgród (obszar przy ulicy Warszawskiej) był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 czerwca 2024 r. do 24 czerwca 2024 r. W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie nie krótszym niż 14 dni od zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 8 lipca 2024 r. **nie wpłynęły uwagi do przedmiotowego planu.**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/.../24  
Rady Miejskiej w Rajgrodzie  
z dnia 27 września 2024 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ust. 2 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) Rada Miejska w Rajgrodzie rozstrzyga co następuje:

Wydatki wynikające ze skutków realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej przewidzianych w planie nie stanowią zadania własnego gminy i nie będą generowały kosztów dla miasta Rajgrodu z uwagi, że na terenie objętym planem nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych oraz publicznej infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VI/.../24  
Rady Miejskiej w Rajgrodzie  
z dnia 27 września 2024 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130).

## UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr VI/.../2024 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 27 września 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Rajgród (obszar przy ulicy Warszawskiej).**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Rajgród (obszar przy ulicy Warszawskiej) został sporządzony na podstawie uchwały 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). Plan został opracowany zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130), *rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404) oraz w sposób nienaruszający politykę przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rajgród (zwanym dalej „Studium”) przyjętym uchwałą Nr XXV/184/01 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 29 października 2001 r. i zmienionym uchwałą Nr XXVII/176/09 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 31 sierpnia 2009 r. z wyłączeniem ustaleń z zakresu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii. W przypadku przedmiotowego Planu zastosowanie ma art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a) *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), w którym stwierdzono, iż nie jest wymagane sporządzenie projektu planu miejscowego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz stwierdzenie przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium „w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych” od dnia wejścia w życie ww. *ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (tj. od dnia 24 września 2023 r.).

Obszar Planu obejmuje dz. ewid. 912/1 o powierzchni 1,54 ha, położoną w mieście Rajgród przy drodze wojewódzkiej nr 665 (dawniej drodze krajowej nr 61).

Obszar Planu znajduje się w jednym z rejonów gminy, dla którego Studium miasta i gminy Rajgród było zmienione w 2009 r. Wskutek zmiany Studium powiększono w tym rejonie tereny budowlane. Ponadto wg ustaleń ww. Studium obszar Planu położony jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej III - miasta Rajgród, której celem jest ukształtowanie gminnego ośrodka administracyjnego i usługowego oraz ponadlokalnego centrum obsługi ruchu turystycznego i wypoczynkowego. Biorąc pod uwagę powyższe przeznaczenie określone w Studium miasta i gminy Rajgród dla przedmiotowego obszaru uchwałą Nr XXXVII/238/2010 Rady Miejskiej w Rajgrodzie w dniu 31 lipca 2010 r. przyjęto miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Rajgród (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 218 z dnia 31 sierpnia 2010 r., poz. 2675). W powyższym planie miejscowym wyznaczono tereny: KSU – „pod zabudowę obiektów obsługi komunikacji, głównie stacji paliw”, UT – „zabudowy usług turystycznych”, na którym oznaczono teren zalewowy (Rw). W obecnie sporządzanym, na podstawie uchwały Nr LI/341/22 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 29 lipca 2022 r., Planie zaadaptowano częściowo dotychczasowe przeznaczenia wyznaczając tereny: U-KO – teren usług lub obsługi komunikacji oraz ZN – teren zieleni naturalnej.

W trakcie sporządzania Planu miejscowego została przeprowadzana procedura oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zgodnym z *ustawą z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

1. W projekcie Planu uwzględniono **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez usankcjonowanie dotychczas wyznaczonych w prawie miejscowym funkcji terenów zabudowy oraz terenu otwartego, z uwzględnieniem uwarunkowań funkcjonalnych, społecznych, środowiskowych, kulturowych i kompozycyjno-estetycznych. W Planie nie przewiduje się wyznaczania nowych terenów zabudowy w stosunku do obowiązującego dotychczas prawa miejscowego, a jedynie korektę granicy wyznaczonego w obowiązującym prawie miejscowym terenu zabudowy. Ponadto, w stosunku do obowiązującego dotychczas prawa miejscowego, zaplanowano rozszerzenie katalogu funkcji usługowych dostosowując ustalenia prawa miejscowego do zmieniających się potrzeb lokalnej społeczności. Ujęty w Planie teren usług lub obsługi komunikacji znajduje się w pewnej odległości od

zabudowań mieszkalnych, posiada dobry dostęp do istniejącego układu dróg publicznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – wodociągów, elektroenergetyki i telekomunikacji.

2. W projekcie Planu uwzględniono **walory architektoniczne i krajobrazowe** ograniczając możliwość negatywnego oddziaływania planowanych inwestycji na krajobraz. Ustalono m.in. stonowaną kolorystykę elewacji budynków, tradycyjne kolory dachów pochyłych, a także ustalając niską wysokość budynków i umiarkowanie intensywną zabudowę. Dla percepcji krajobrazu istotne jest ustalenie zachowania na działkach budowlanych minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w obrębie której możliwa będzie realizacja zieleni urządzonej, która pozytywnie wpływa na odbiór wizualny przestrzeni.

W Studium nie wyznaczono na przedmiotowym obszarze przestrzeni publicznych wymagających kształtowania walorów krajobrazu.

3. W projekcie Planu uwzględniono **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** - Plan zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, w tym nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z potrzeb ochrony środowiska określając m.in. zasady realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu *ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*; zakaz prowadzenia działalności usługowej, w tym dotyczącej obsługi komunikacji, która może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicami nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii; zasady dotyczące ochrony zasobów jakościowych i ilościowych wód; regulacje mające na celu ograniczenie emisji zanieczyszczeń do powietrza; zasady ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym (uwzględniając wytyczne art. 11 *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*, iż budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości); regulacje mające na celu ochronę funkcjonowania przyrodniczego i kształtowania krajobrazu (w tym ustalono: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych).

W Planie uwzględniono obecność Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Rajgrodzkie” (ustanowionego uchwałą Nr XII/91/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Rajgrodzkie” - Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 26 czerwca 2015 r., poz. 2119, zmienionego uchwałą Nr L/470/18 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 25 czerwca 2018 r. Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 29 czerwca 2018 r., poz. 2908) przez wskazanie, iż cały obszar Planu znajduje się w ww. Obszarze oraz wskazanie, iż w jego obrębie obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.

W obszarze Planu nie występują grunty rolne lub leśne podlegające ochronie przed zmianą ich sposobu przeznaczenia zgodnie z *ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych*, a także nie występują udokumentowane złoża kopalin.

4. W projekcie Planu uwzględniono **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych z wodociągu gminnego (z uwzględnieniem strefy 150 m od cmentarza czynnego), a także poprzez wprowadzenie do Planu ustaleń mających na celu kształtowanie wysokiej jakości środowiska, w którym żyją ludzie, tj. ustalenie docelowo odprowadzania ścieków bytowych do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacyjną, a także ustalenie zaopatrzenia w ciepło budynków z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw ograniczających lub eliminujących emisję zanieczyszczeń, w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii (przy czym zakazano w obszarze Planu lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW, elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych oraz instalacji otrzymujących energię z biogazu, biogazu rolniczego oraz biopłynów).

Ponadto w celu ochrony zdrowia ludzi, w tym redukcji lub ograniczenia negatywnego oddziaływania istniejących i planowanych terenów zabudowy, wprowadzono szereg innych ustaleń mających na celu ograniczenie ich oddziaływania na zdrowie ludzi, wskazanych w pkt 3.

W projekcie Planu uwzględniono obecność cmentarza czynnego znajdującego się poza obszarem Planu, ustalając strefę 150 m od jego granic. W obrębie tej strefy, jak i w pozostałej części obszaru Planu,

ustalono nakaz zaopatrzenia w wodę wszystkich budynków korzystających z wody do picia lub dla potrzeb gospodarczych w oparciu o komunalne urządzenia i sieci zaopatrzenia w wodę, a także zakazano lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia lub potrzeb gospodarczych. Powyższe ustalenia odzwierciedlają regulacje prawne określone w *rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie pod cmentarze*.

Ponadto w Planie uwzględniono występujące w jego obszarze zagrożenia związane z naturalną katastrofą tj. zagrożenie powodzią. Na fragmencie obszaru Planu wskazano, zgodnie ze zaktualizowanymi mapami zagrożenia i ryzyka powodziowego udostępnionymi w dniu 7 września 2022 r., obszar szczególnego zagrożenia powodzią, zaś w tekście Planu wskazano na obowiązek przestrzegania przepisów odrębnych z zakresu Prawa wodnego. Ponadto w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią nie wyznaczono terenów zabudowy, w obrębie których mogą przebywać ludzie, jak również nie zaplanowano zagospodarowania utrudniającego przepływ wód powodziowych.

W obszarze Planu nie występują inne zagrożenia związane z naturalnymi katastrofami, takie jak tereny narażone na osuwanie się mas ziemnych czy podwyższony poziom zagrożenia pożarowego związany z obecnością lasów lub łatwopalnej zabudowy.

Przyjęte w Planie rozwiązania umożliwiają realizację działań na rzecz osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa powszechnego, w tym określonymi w *ustawie o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*. Ponadto w Planie uregulowano tematykę minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. W projekcie Planu uwzględniono **walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez ustalenia adaptujące sytuowanie nowej zabudowy w obszarze o dobrym stopniu przygotowania do zabudowy, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej lub znajdującym się w ich bliskim sąsiedztwie (wodociągu, elektroenergetyki, telekomunikacji) oraz w rejonie obsługiwanym przez drogę publiczną. Powoduje to, iż nakłady finansowe ze środków publicznych związane z realizacją ustaleń Planu w przestrzeni będą nieduże.
6. W projekcie Planu uwzględniono **prawo własności** – mając na uwadze zasadę, iż plan miejscowy wraz z innymi przepisami kształtuje sposób wykonywania prawa własności (art. 6 upizp) przeanalizowano stan własności gruntów i ustalono przeznaczenie terenów, które nie spowoduje ograniczenia prawa własności. Zaadaptowano dotychczas wyznaczone w prawie miejscowym tereny zabudowy, a ich funkcję określono zgodnie z wnioskiem do Planu. Ograniczenia zasad zagospodarowania w projekcie Planu wynikają z przepisów prawa związanych z ochroną środowiska i zdrowia ludzi czy potrzebami interesu publicznego, takimi jak ochrona przyrody czy ochrona zdrowia ludzi (w tym zakresie ustalenia Planu nie stanowią samodzielnego ustalenia przez gminę przeznaczenia terenu oraz sposobu korzystania z niego, ale wynikają z uwarunkowań dotyczących występowania powodzi i związanych z tym ograniczeń określonych na podstawie przepisów odrębnych oraz zakazów i ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach odrębnych).
7. W projekcie Planu uwzględniono **potrzeby interesu publicznego** poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego z uwzględnieniem potrzeb społecznych, ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego oraz zagospodarowania przestrzeni ogólnodostępnych. Istotnym zabezpieczaniem potrzeb interesu publicznego jest wyznaczenie terenu usług lub obsługi komunikacji. Obiekty, które będą mogły być zrealizowane na tym terenie będą służyły ogółowi społeczeństwa i będą wpływały na poprawę komfortu zamieszkania w gminie.  
Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione również poprzez określenie zasad służących ochronie zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz ich mienia wskazanych w pkt 5.
8. W projekcie Planu uwzględniono **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** poprzez ustalenia z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury: wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazu, a także łączności, w tym sieci szerokopasmowych, obsługujących teren zabudowy i powiązanych z układem zewnętrznym. Ustalono, zgodne z wymogami przepisów odrębnych i zapotrzebowaniem, parametry sieci infrastruktury technicznej.
9. Procedując projekt Planu **zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem**

**zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:**

- zamieszczenie ogłoszenia w dniu 23 sierpnia 2022 r. w prasie, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Rajgród, tablicy ogłoszeniowej w urzędzie gminy i na słupach ogłoszeniowych, informującego społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Rajgród (obszar przy ulicy Warszawskiej) oraz o możliwości składania wniosków do ww. Planu w terminie do dnia 30 września 2022 r.,
- wyłożenie projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami, co zostało poprzedzone zamieszczeniem ogłoszeń w dniu 27 maja 2024 r. w prasie, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Rajgród, tablicy ogłoszeniowej w siedzibie Urzędu Gminy i na słupach ogłoszeniowych, informującym społeczeństwo o wyłożeniu powyższych dokumentów do publicznego wglądu, o możliwości składania uwag dotyczących tych dokumentów w terminie od 4 czerwca 2024 r. do 8 lipca 2024 r., a także o dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami. Podano również informacje o organie rozpatrującym uwagi. Projekt Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony do wglądu w terminie wyłożenia w siedzibie Urzędu Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej.

Nie podano informacji o postępowaniu w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko, ponieważ takie postępowanie nie było prowadzone.

Wnioski i uwagi do Planu były zbierane w formie określonej w *ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

10. Procedując projekt Planu **zapewniono zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez realizację procedury sporządzania planu zgodnie z wymaganiami *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w tym poprzez zamieszczenie ogłoszeń i obwieszczeń, o których mowa w pkt 9, udostępnienie wymaganych dokumentów do publicznego wglądu w wersji papierowej w Urzędzie Gminy i w wersji elektronicznej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w dokumencie, a także rozpatrzenie wniosków, opinii i uzgodnień, które zostały złożone do projektu Planu (nie wpłynęły uwagi do przedmiotowego projektu Planu).

11. W projekcie Planu uwzględniono **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych z gminnej sieci wodociągowej, do której woda jest czerpana z gminnego ujęcia wód podziemnych, a także uwzględnienie strefy 150 m od czynnego cementarza położonego poza obszarem Planu, w obrębie której ustalono przepisy adekwatne do wymaganych przepisami odrębnymi. Wg mapy „Moduł zasobów dyspozycyjnych w obszarach bilansowych – stan aktualny” Programu przeciwdziałania niedoborowi wody na lata 2023–2027 z perspektywą do roku 2030, przyjętego uchwałą Rady Ministrów z dnia 22 sierpnia 2023 r. w Jednolitej Części Wód Podziemnych nr 32, obejmującej gminę Rajgród wielkość dostępnych do zagospodarowania zasobów wód podziemnych nie jest wysoka i wynosi od 51 do 100 m<sup>3</sup>/dobę/km<sup>2</sup>, przy czym wg mapy „Stanu rezerw zasobów dyspozycyjnych w zlewniach bilansowych – stan aktualny (stan zasobów na dzień 31 grudnia 2020 r., stan poboru na dzień 31 grudnia 2018 r.)”, w rejonie obszaru opracowania stan rezerw zasobów dyspozycyjnych określono jako bardzo wysoki. Stan wykorzystania zasobów wód podziemnych dostępnych do zagospodarowania wynosi 7,1%.

W Planie ustalono ochronę jakości wód podziemnych poprzez wskazanie obowiązku przestrzegania zasad odprowadzania ścieków do wód i ziemi zgodnie z przepisami *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne* oraz *ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków*, a także poprzez ustalenia dotyczące odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i przemysłowych docelowo poprzez sieć kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków (przy czym dla ścieków przemysłowych wskazano oczyszczanie wstępne z zanieczyszczeń zgodnie z przepisami odrębnymi). W zakresie wód opadowych i roztopowych pochodzących z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni wskazano ich podczyszczanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na jakość wód podziemnych ma również wpływ sposób usuwania odpadów, który w Planie ustalono zgodnie z przepisami odrębnymi tj. m.in. Planem gospodarki odpadami, a także ze stosownymi uchwałami Rady Miejskiej w Rajgrodzie przyjętymi w celu utrzymania czystości i porządku w gminie.

W projekcie Planu nie występuje problematyka wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków



oraz dóbr kultury współczesnej, a także potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Brak takich potrzeb został wyrażony stosownymi wnioskami do Planu służb działających w tym zakresie, a także został wyrażony w dokumentach strategicznych i planistycznych wyższego rzędu, w tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W obszarze Planu brak jest m.in.: zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków lub znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w tym zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru lub znajdujących się w ewidencji AZP, terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z potrzeb bezkolizyjnego funkcjonowania istniejących i planowanych systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i transportowej niezbędnych dla obronności i bezpieczeństwa państwa, ograniczeń wynikających z utworzenia obszarów ograniczonego użytkowania, w tym dla lotnisk, instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych.

Ustalając przeznaczenie i sposób zagospodarowania w obszarze Planu wazono interes publiczny i interes prywatny, a także analizowano skutki wprowadzenia ustaleń Planu pod względem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Społeczeństwo uzyskało możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją projektu Planu oraz składania wniosków i uwag. W procedurze sporządzania projektu Planu rozpatrzono wszystkie złożone wnioski (do projektu Planu nie wpłynęły uwagi). Uwzględniając skutki społeczne przyjęcia Planu zaplanowano teren usług lub obsługi komunikacji kołowej służące zaspokojeniu potrzeb społeczności lokalnej, a także wprowadzono ustalenia mające na celu ochronę zdrowia i mienia ludzi. Zaplanowane zagospodarowanie i użytkowanie jest realizacją polityki przestrzennej miasta i gminy Rajgród wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Powyżej (w pkt 3, 4, 5 niniejszego uzasadnienia) szerzej odniesiono się do analizy skutków realizacji ustaleń Planu pod względem ekonomicznym i środowiskowym, w tym wskazano spełnienie wymagań ochrony środowiska w Planie, a także zasadność proponowanych w planie miejscowym rozwiązań pod względem walorów ekonomicznych przestrzeni.

Adaptując tereny, na których istnieje możliwość sytuowania nowej zabudowy zgodnie z dotychczasowym prawem miejscowym, w obszarze Planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne, architektoniczne i krajobrazowe przestrzeni w szczególności poprzez ustalenie terenów zabudowy w rejonie miasta z wykształconym podstawowym układem dróg publicznych i obsługiwanym przez sieci infrastruktury technicznej. Taka lokalizacja umożliwia maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego w gminie i ogranicza transportochłonność układu przestrzennego.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia projektowania  
uniwersalnego**

Projekt Planu miejscowego jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Rajgród przyjętymi przez Radę Miejską w Rajgród uchwałą Nr V/29/24 z dnia 26 sierpnia 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rajgród oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rajgród. W §2 ust. 3 pkt 6 ww. uchwały stwierdzono, iż obowiązujący dotychczas w obszarze sporządzanego Planu, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Rajgród (budowa stacji paliw) uchwalony uchwałą Nr XXXVII/238/2010 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 31 lipca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 31.08.2010 r. Nr 218, poz. 2675), jest nie aktualny. W związku z tym prawo miejscowe w tym rejonie gminy wymaga ponownego ustanowienia zgodnie z aktualnymi uwarunkowaniami.

Opracowując projekt Planu uwzględniono projektowanie uniwersalne m.in. planując teren usług lub obsługi komunikacji, co usprawnia funkcjonowanie miasta Rajgród, w tym zapewnia większy komfort zamieszkania osobom ze szczególnymi potrzebami. Urząd Gminy wykonując swoje działania, w tym procedując opracowanie planu miejscowego, zapewnia podstawową dostępność architektoniczną, cyfrową oraz informacyjno-komunikacyjną, w tym w budynku urzędu, w którym istnieje możliwość osobistego zapoznania się z dokumentacją procedowanego Planu, do wejścia głównego prowadzi pochylnia, a na parterze, po lewej stronie od wejścia, znajduje się punkt informacyjny, w którym osoby ze szczególnymi potrzebami mogą zgłaszać potrzebę komunikacji z poszczególnymi pracownikami bez konieczności przemieszczania się na wyższe piętra. W zakresie dostępności cyfrowej oraz informacyjno-komunikacyjnej możliwe jest skorzystanie z dwóch stron internetowych prowadzonych przez Urząd (częściowo dostosowanych do osób ze szczególnymi potrzebami), możliwy jest kontakt telefoniczny, korespondencyjny, oraz pomoc tłumacza języka migowego.

**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Przyjęcie Planu nie będzie miało negatywnego wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, ponieważ Plan adaptuje w dużej części wyznaczone w dotychczasowym prawie miejscowym tereny zabudowy i tereny otwarte oraz nie wyznacza nowych terenów inwestycji celu publicznego.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli prowadzić racjonalną i aktualną gospodarkę przestrzenną na fragmencie obszaru miasta Rajgród objętym Planem.