



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 5 listopada 2025 r.

Poz. 4498

UCHWAŁA NR XX/140/25 RADY MIEJSKIEJ W RAJGRODZIE

z dnia 30 października 2025 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, poz. 1907, poz. 1940, z 2025 r. poz. 527, poz. 680), 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 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527) 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 1. 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) 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 wydzielenia wewnętrznego.

2. Pozostałe oznaczenia w części graficznej planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć 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) **terenie** – 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 wydzielenia wewnętrznego oraz oznaczony symbolem wydzielenia wewnętrznego, dla którego obowiązują szczególne ustalenia planu.

Rozdział 2.

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 3.

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 4.

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 5.

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 6.

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 wodociągową o średnicy przewodów od 90 mm oraz gminne ujęcia wód zlokalizowane poza obszarem planu. Powiązanie z układem zewnętrznym stanowią istniejące sieci wodociągowe 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 7.

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 8.

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 9.

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. 56 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, dojazdami.

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 wydzielenia 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 wydzielenia 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. 56 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 10.

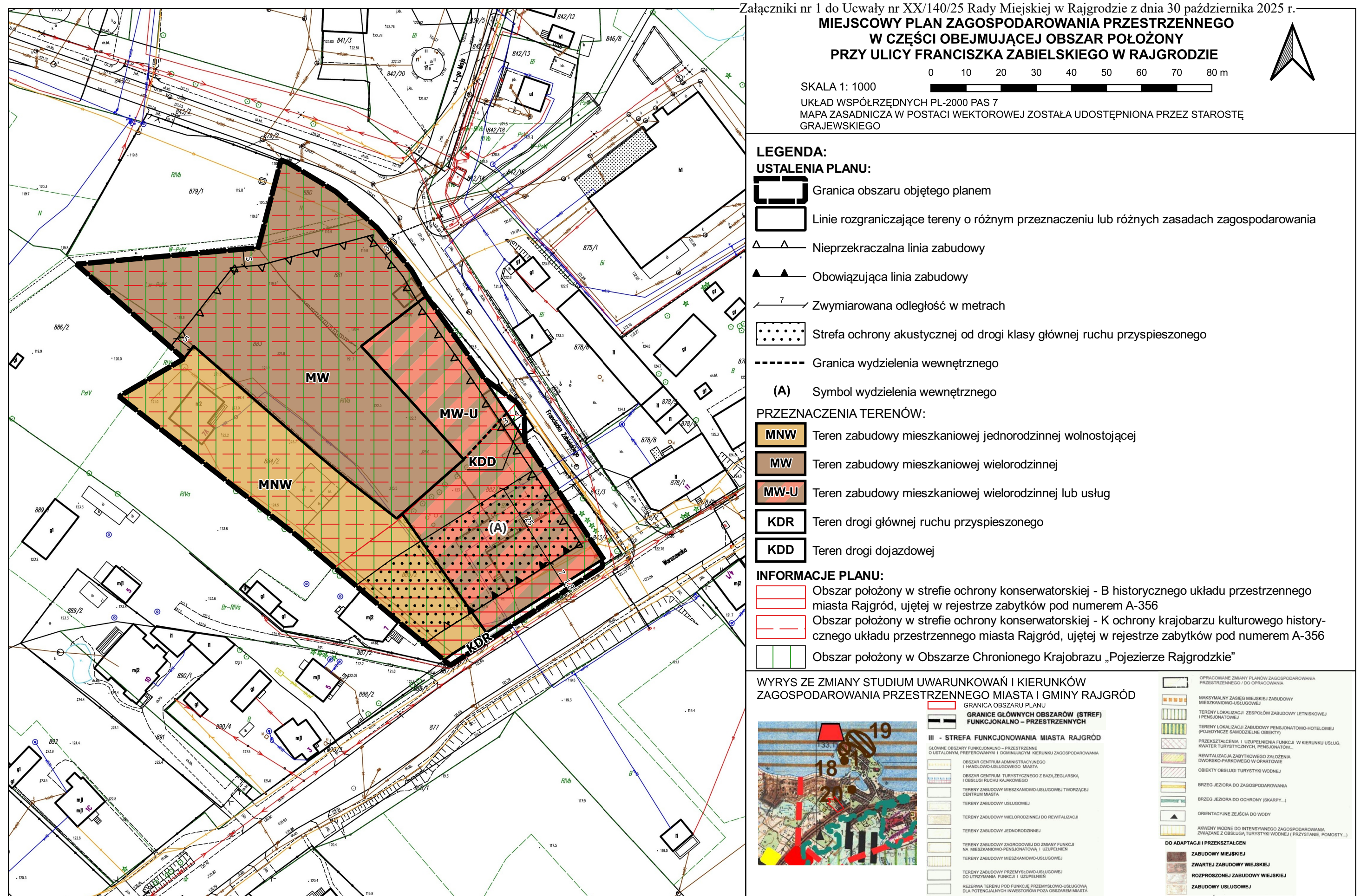
Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rajgrodu.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jarosław Matysiewicz



Załącznik nr 2 do uchwały nr XX/140/25

Rady Miejskiej w Rajgrodzie

z dnia 30 października 2025 r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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, poz. 1907, poz. 1940, z 2025 r. poz. 527, poz. 680), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 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, z 2024r. poz.1824, z 2025 r. poz. 527) Rada Miejska w Rajgrodzie rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują urządzenie, w tym budowę drogi (publicznej) dojazdowej, a także budowę lub przebudowę sieci i urządzeń wodociągów i kanalizacji oraz oświetlenia ulicznego.

§ 2. 1. Realizacja inwestycji, określonych w §1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym dotyczącymi prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w §1 ust. 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 4. 1. Zadania własne gminy w zakresie gminnych dróg publicznych oraz utrzymania czystości i porządku, finansowane będą z budżetu gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania własne gminy z zakresu wodociągów, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych, ewentualnie na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XX/140/25
Rady Miejskiej w Rajgrodzie
z dnia 30 października 2025 r.

Zalacznik3.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr XX/140/25
Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 30 października 2025 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w części obejmującej obszar położony przy ulicy Franciszka Zabielskiego w Rajgrodzie**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **w części obejmującej obszar położony przy ulicy Franciszka Zabielskiego w Rajgrodzie** został sporządzony na podstawie uchwały 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. Plan został opracowany zgodnie z *ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), *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, z późn. zm.), 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 działki ewid. nr 880, 881, 882/1, 882/2, 883, 884/1, 884/2, 885/1 oraz 885/2 o łącznej powierzchni 0,99 ha, położone w mieście Rajgród przy drodze wojewódzkiej nr 665 - ulicy Warszawskiej oraz drodze gminnej - ulicy Franciszka Zabielskiego.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rajgród w przedmiotowym obszarze został wskazany teren zabudowy miejskiej do adaptacji i przekształceń. Ponadto wg ustaleń ww. Studium obszar Planu położony jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej III - miasta Rajgród, której głównym celem jest ukształtowanie gminnego ośrodka administracyjnego i usługowego oraz ponadlokalnego centrum obsługi ruchu turystycznego i wypoczynkowego, a jednym z celów pochodnych jest poprawa warunków mieszkaniowo-bytowych. Biorąc pod uwagę powyższe cele określone w Studium miasta i gminy Rajgród dla przedmiotowego obszaru przyjęto uchwałą Nr XIV/99/2000 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 28 marca 2000 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Rajgród (rejon ulic Warszawskiej i Franciszka Zabielskiego). W powyższym planie miejscowym wyznaczono tereny: UZ - istniejącego Zespołu Opieki Zdrowotnej, MNU - zabudowy mieszkaniowo-usługowej, MN - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, UKS - garaż, Dw - dojazdu do działek.

W aktualnie sporządzanym Planie usankcjonowano dotychczas wyznaczone tereny zabudowy, przy czym ich funkcje dostosowano do obecnego zapotrzebowania a także do zaistniałych zmian (m.in. w obszarze tym nie funkcjonuje już ośrodek zdrowia). Ponadto zaplanowano poszerzenie istniejącego układu komunikacyjnego.

W trakcie sporządzania Planu miejscowego została przeprowadzona 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 terenów zabudowy, przy czym ich przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania dostosowano do obecnych 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 ich funkcji i wskaźników urbanistycznych. Ujęte w Planie tereny zabudowy posiadają dobry dostęp do istniejącego układu dróg publicznych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki i telekomunikacji.
2. W projekcie Planu uwzględniono **potrzeby zrównoważonego rozwoju** umożliwiając taki rozwój zagospodarowania i użytkowania terenu, który uwzględnia zapotrzebowania społeczne wyrażone m.in. wnioskami do Planu (złożonymi w terminie innym niż określony w ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia niniejszego Planu) oraz potrzebę równowagi przyrodniczej i trwałości procesów przyrodniczych. W tym celu określono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz wymagania mające wpływ na zmniejszenie podatności terenu na zmiany klimatu, o których mowa w pkt 4 niniejszego uzasadnienia. Funkcjonowanie przyrodnicze tego obszaru zostało zabezpieczone przy pomocy takich narzędzi jak nieprzekraczalne linie zabudowy czy wskaźniki udziału maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych, to jest udziałów obszarów pokrytych zabudową i obszarów otwartych.
3. 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 określono maksymalną wysokość zabudowy dostosowaną do gabarytów budynków znajdujących się w tym rejonie miasta Rajgród. 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.
4. W projekcie Planu uwzględniono **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu** - 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, 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 hałasem; regulacje mające na celu ochronę funkcjonowania przyrodniczego i kształtowania krajobrazu (w tym ustalono: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych).

Poza ww. zasadami na zmniejszenie podatności na zmiany klimatu ma wpływ ustalenie w Planie jasnej kolorystyki elewacji, która ogranicza wtórne nagrzewanie się powietrza.

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.

5. W projekcie Planu uwzględniono **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** poprzez wskazanie, że obszar Planu jest położony na 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, w tym południowa część obszaru Planu jest położona 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, zaś północna część obszaru Planu jest położona w strefie K - ochrony krajobrazu kulturowego. Biorąc powyższe pod uwagę, jak i linię w której są usytuowane budynki po wschodniej stronie obszaru Planu, w jednym z terenów przylegających do ulicy Warszawskiej ustalono obowiązującą linię zabudowy. Natomiast od strony zachodniej obszaru Planu nie wykształciła się jednoznaczna linia zabudowy i od tej strony nie wprowadzono obowiązującej linii zabudowy od tej ulicy a jedynie ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy uwzględniającą usytuowanie budynków na sąsiednich działkach. W terenach przylegających do ulicy Warszawskiej ustalono dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych i kolorystyce nawiązujących do sąsiedniej zabudowy historycznej. Ponadto od ulicy Warszawskiej ustalono lokalizację niższych budynków mieszkalnych wielorodzinnych niż w części północnej.

6. 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, a także poprzez wprowadzenie do Planu ustaleń mających na celu kształtowanie wysokiej jakości środowiska, w którym żyją ludzie, tj. ustalenie 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 wolnostojących, 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 4.

W obszarze Planu nie występują zagrożenia związane z naturalnymi katastrofami, takie jak obszary szczególnego zagrożenia powodzią, 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.

7. 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 (wodociągu, kanalizacji, elektroenergetyki, telekomunikacji) oraz w rejonie obsługiwanym przez drogi publiczne. Powoduje to, iż nakłady finansowe ze środków publicznych związane z realizacją ustaleń Planu w przestrzeni będą nieduże.
8. 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 i zabytków, realizacja układu komunikacyjnego o odpowiednich parametrach umożliwiających przemieszczanie się pojazdów silnikowych, rowerów i pieszych.

9. 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 terenów dróg publicznych, stanowiących inwestycje celu publicznego. Ponadto w Planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym wielorodzinnej. W mieście istnieje zapotrzebowanie na tego typu zabudowę stanowiącą tańszą alternatywę, w stosunku do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na terenie usług mogą być realizowane usługi o charakterze publicznym – np. ośrodek pomocy społecznej, biblioteka, co będzie służyć ogółowi społeczeństwa i wpływać 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 6.
10. W projekcie Planu uwzględniono **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej**, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury: wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazu, a także łączności, w tym sieci szerokopasmowych, obsługujących tereny zabudowy i powiązanych z układem zewnętrznym. Ustalono, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i zapotrzebowaniem, parametry dróg i sieci infrastruktury technicznej. Ustalono budowę nowych urządzeń i sieci na terenach dróg oraz dopuszczono ich realizację również na innych terenach, jeżeli brak jest możliwości ich budowy na ww. terenach.
11. Sporządzając projekt Planu **zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** poprzez:
- po podjęciu uchwały nr V/34/24 przez Radę Miejską w Rajgrodzie w dnia 26 sierpnia 2024 r. przez w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obejmującej obszar położony przy ulicy Franciszka Zabielskiego w Rajgrodzie w dniu 13 stycznia 2025 r. zamieszczono ogłoszenia: w prasie (w rozumieniu art. 7 ust. 2 pkt 1 *ustawy z dnia 26 stycznia 1984 r. – Prawo prasowe*), na tablicy ogłoszeniowej w Urzędzie Miejskim w Rajgrodzie, na stronie internetowej obsługującej Urząd: <https://umrajgrad.pl>, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Rajgrodzie, informujące społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obejmującej obszar położony przy ulicy Franciszka Zabielskiego w Rajgrodzie oraz o możliwości składania wniosków do ww. Planu w terminie do dnia 7 lutego 2025 r.,
 - przeprowadzenie konsultacji społecznych projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zainicjowane zamieszczeniem ogłoszeń w dniu 13 sierpnia 2025 r. i 14 sierpnia 2025 r.: w prasie, na tablicy ogłoszeniowej w urzędzie miejskim, na stronie internetowej obsługującej Urząd: <https://umrajgrad.pl>, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Rajgrodzie, informujących społeczeństwo o rozpoczęciu konsultacji społecznych, w tym o możliwości składania uwag i ankiet dotyczących tych dokumentów w terminie od 18 sierpnia 2025 r. do 18 września 2025 r. oraz o spotkaniu otwartym poprzedzonym prezentacją projektu Planu w dniu 5 września 2025 r. Projekt Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony do wglądu w terminie konsultacji społecznych w Urzędzie Miejskim w Rajgrodzie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Miejskiego.
- 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 i rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego*.
12. Sporządzając projekt planu uwzględniono **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez realizację procedury sporządzania planu, w tym udostępnianie wymaganych dokumentów sporządzanych na potrzeby tej procedury w Biuletynie Informacji Publicznej i siedzibie Urzędu Miejskiego w Rajgrodzie zgodnie z wymaganiami *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w związku z art. 52 ust. 1-3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw)*, w tym poprzez:
- udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Rajgrodzie (w zakładce Akty prawne) oraz w swojej siedzibie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego,

- zamieszczenie ogłoszeń, o których mowa w pkt 11 niniejszego uzasadnienia,
- udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Rajgrodzie oraz w swojej siedzibie projektu planu miejscowego przekazanego do uzgodnień i opiniowania oraz ponownych uzgodnień, wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniu przekazania ww. dokumentów do uzgodnień i opiniowania tj. w dniach 27 maja 2025 r. oraz 29 lipca 2025 r.,
- udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Rajgrodzie oraz w swojej siedzibie projektu planu miejscowego poddanego konsultacjom społecznym, wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko oraz wykazem wniosków do projektu Planu wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem, w dniu ogłoszenia o rozpoczęciu konsultacji społecznych w dniu 13 sierpnia 2025 r. i 14 sierpnia 2025 r.
- udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Rajgrodzie oraz w swojej siedzibie projektu planu miejscowego przedstawionego Radzie Miejskiej, wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko, wykazem wniosków do projektu Planu wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem, raportem z konsultacji społecznych, w dniu przedstawienia ww. dokumentów Radzie Miejskiej, tj. w dniu 13.10.2025 r.

13. W projekcie Planu uwzględniono **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych z sieci wodociągowej, do której woda jest czerpana z gminnego ujęcia wód podziemnych. 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 m³/dobę/km², 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 oczyszczanie 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.

14. W projekcie Planu uwzględniono **potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** poprzez zakaz lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w obszarze Planu.

W projekcie Planu nie występuje problematyka potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Brak takich potrzeb został wyrażony w dokumentach strategicznych i planistycznych wyższego rzędu, w tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W obszarze Planu brak jest m.in.: 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. Obszar Planu położony jest w zurbanizowanej części miasta Rajgród, w związku z powyższym nie występuje tu również tematyka kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

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

rozpatrzone wszystkie złożone wnioski. Uwzględniając skutki społeczne przyjęcia Planu zaplanowano tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz usług służących 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 4, 6, 7 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 z dotychczasowego prawa miejscowego tereny, na których istnieje możliwość sytuowania nowej zabudowy, 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 układem dróg publicznych i obsługiwanym przez sieci infrastruktury technicznej. Taka lokalizacja umożliwia maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, ogranicza transportochłonność układu przestrzennego oraz warunkuje możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

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 Rajgrodzie uchwałą Nr V/29/24 z dnia 26 sierpnia 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rajgród i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta i gminy Rajgród. W §2 ust. 3 pkt 1 ww. uchwały stwierdzono, iż obowiązujący dotychczas w obszarze sporządzanego Planu, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Rajgrodu (rejon ulicy Warszawskiej i Franciszka Zabielskiego) przyjęty uchwałą Nr XIV/99/2000 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 28 marca 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 28.04.2000 r. Nr 13, poz. 119), jest nieaktualny. 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 tereny celu publicznego, co usprawnia funkcjonowanie miasta, w tym zapewnia większy komfort zamieszkania osób ze szczególnymi potrzebami. Urząd Miejski wykonując swoje działania, w tym sporządzając plan miejscowy, zapewnia podstawową dostępność architektoniczną, cyfrową oraz informacyjno-komunikacyjną. W budynku Urzędu, w którym istnieje możliwość osobistego zapoznania się z dokumentacją sporządzanego 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. Tereny, w obrębie których istnieje możliwość realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, są własnością gminy. Jednocześnie realizacja przedmiotowego Planu będzie generowała zyski dla budżetu gminy, przede wszystkim z podatku od nieruchomości, a także opłaty jednorazowej określonej w Planie w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości i z podatku od czynności cywilno-prawnych.

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