

Projekt

z dnia 22 marca 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY DOBRZYNIOWO DUŻE**

z dnia 31 marca 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Fasty
(rejon ulicy Leśnej)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747), w wyniku realizacji uchwały Nr XXII/173/20 Rady Gminy Dobrzyniewo Duże z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Fasty (rejon ulicy Leśnej) uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I
Postanowienia ogólne**

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Fasty (rejon ulicy Leśnej) nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyniewo Duże”, przyjętego uchwałą Nr XIX/148/20 Rady Gminy Dobrzyniewo Duże z dnia 28 lutego 2020 r.

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Fasty (rejon ulicy Leśnej), składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan obejmuje obszar niezabudowany o powierzchni 21,85 ha położony pomiędzy: ul. Leśną a granicą administracyjną z gminą Choroszcz.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, o którym mowa w ust.1;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć ściany zewnętrzne budynków w kierunku drogi, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki;
- 3) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, a w szczególności garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części

niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;

- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleni pełniącą funkcję ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu oraz oddzielającą funkcjonalnie i optycznie, stanowiącą pas zwartej zieleni w formie zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów (w tym zimozielonych);
- 7) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, jako zieleni towarzyszącą przy obiektach budowlanych.

2. W odniesieniu do innych określeń i pojęć użytych w uchwale, niewymienionych w ust. 1, należy stosować definicje zawarte w innych obowiązujących przepisach.

§ 4. 1. Spośród oznaczeń graficznych na rysunku planu ustaleniami obowiązującymi są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole oznaczenia terenów;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole cyfrowo-literowe, w których człon cyfrowy, o ile występuje, określa nr terenu o tym samym przeznaczeniu, a człon literowy określa następujące przeznaczenie terenów:

- 1) P,U – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 2) U – tereny zabudowy usługowej;
- 3) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodnictwa;
- 4) KD – tereny dróg publicznych.

2. Przy symbolach KD po myślniku określono klasę techniczną drogi (D – dojazdowa, L – lokalna).

DZIAŁ II

Ustalenia planu

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy

§ 6. 1. Tereny oznaczone symbolami **1P,U** i **2P,U** przeznacza się pod zabudowę produkcyjno-usługową.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, jako przeznaczenie podstawowe przewiduje się realizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z działalnością produkcyjną, usługową oraz magazynów, składów, a także dojazdów, placów, parkingów, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej itp.

3. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się funkcję mieszkaniową wyłącznie dla osób związanych z funkcjonowaniem, obsługą i dozorem prowadzonej działalności w formie wyłącznie wbudowanej w kubaturę budynku o funkcji podstawowej, o powierzchni użytkowej nie większej niż 20 % sumy powierzchni wszystkich pomieszczeń budynków o funkcji podstawowej.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70 % działki budowlanej;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny – 10 % działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5;
- 4) wysokość zabudowy:

- a) budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 15 m,
 - b) pozostałych obiektów – w zależności od potrzeb technologicznych, ale nie więcej niż 55 m;
- 5) dachy kształtowane indywidualnie w zależności od powierzchni przykrycia, rozpiętości konstrukcyjnej, potrzeb doświetlenia pomieszczeń itp;
- 6) miejsca postojowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- a) dla klientów – minimum 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla zatrudnionych – zgodnie z potrzebami, ale nie mniej niż 20 miejsc postojowych na 100 pracowników.

5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) należy projektować budynki o architekturze współczesnej, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;
- 2) zabudowa, od strony dróg publicznych powinna charakteryzować się szczególnymi walorami architektonicznymi, starannym doбором materiałów i wykończeniem;
- 3) część dostępną dla klientów i administracyjną zabudowy należy kształtować jako reprezentacyjną i lokalizować frontem do drogi, z której przewiduje się główny wjazd na teren inwestycji;
- 4) przy realizacji zabudowy i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu istniejącej i projektowanej linii elektroenergetycznej 110 kV oraz linii 15 kV zgodnie z §22 ust. 2 i 3;
- 5) obsługa komunikacyjna dróg przyległych.

6. Na terenie 1P,U od strony południowej, należy wprowadzić pas zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 6 m.

§ 7. 1. Teren oznaczony symbolem U przeznacza się pod zabudowę usługową.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie podstawowe przewiduje się realizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z działalnością usługową, rzemieślniczą oraz magazynów, składów, a także dróg wewnętrznych, placów, parkingów, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej itp.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się zabudowę mieszkaniową lokalizowaną w kubaturze budynku usługowego lub jako oddzielny budynek lokalizowany w głębi działki za budynkiem usługowym, o powierzchni użytkowej co najmniej o 40 % mniejszej od sumy powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku o funkcji usługowej.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania i zagospodarowania terenu, o których mowa w ust. 1:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % działki budowlanej;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny – 15 % działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12 m,
 - b) budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 10 m,
 - c) pozostałych obiektów – w zależności od potrzeb technologicznych, ale nie więcej niż 20 m;
- 5) dachy kształtowane indywidualnie w zależności od powierzchni przykrycia, rozpiętości konstrukcyjnej, potrzeb doświetlenia pomieszczeń itp;
- 6) miejsca postojowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla klientów – minimum 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla zatrudnionych – zgodnie z potrzebami.

5. Ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w ust. 1 zgodnie z § 6 ust. 5.

§ 8. 1. Teren oznaczony symbolem **RU** przeznacza się pod obsługę produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie podstawowe przewiduje się realizację obiektów budowlanych i urządzeń do obsługi rolnictwa oraz służących bezpośrednio do produkcji rolnej lub przetwórstwa rolno-spożywczego, a także obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na potrzeby produkcji rolnej.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % działki budowlanej;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny – 15 % działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy –1;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków na potrzeby działalności rolniczej – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 15 m,
 - b) pozostałych obiektów – w zależności od potrzeb technologicznych, ale nie więcej niż 20 m;
- 5) dachy kształtowane indywidualnie w zależności od powierzchni przykrycia, rozpiętości konstrukcyjnej, potrzeb doświetlenia pomieszczeń itp;
- 6) miejsca postojowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z potrzebami.

4. Ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w ust. 1;

- 1) pas teren pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi 2KD-D, z wyłączeniem wjazdu, należy zagospodarować zielenią ozdobną i izolacyjną;
- 2) zabudowę należy kształtować w sposób ograniczający widok na dziedziniec gospodarczy np. przysłonić zabudową, parkanem lub zielenią izolacyjną;
- 3) przy realizacji zabudowy i zagospodarowaniu działek, przez które przebiega linia 15 kV, należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu tej linii zgodnie z §22 ust. 2 i 3;
- 4) obsługa komunikacyjna – z dróg 1KD-D i 2KD-D.

§ 9. Tereny oznaczone symbolami KD-L, 1KD-D, 2KD-D, przeznacza się pod komunikację zgodnie z zasadami określonymi w § 23.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10. 1. W obszarze planu wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Na terenach oznaczonych symbolami U i RU wprowadza się również zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 11. 1. Obszar planu położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 218 „Pradolina rzeki Supraśl” oraz w granicach obszaru ochronnego tego zbiornika.

2. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, a zwłaszcza GZWP:

- 1) przy realizacji inwestycji należy stosować skuteczne zabezpieczenia gruntów oraz wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem;
- 2) gospodarkę wodno-ściekową należy prowadzić zgodnie z ustaleniami §24, §25 i §26;
- 3) wprowadza się zakaz:

- a) odprowadzania ścieków oraz zanieczyszczonych wód opadowych do ziemi, rowów cieków i zbiorników wodnych,
- b) lokalizowania składowisk odpadów komunalnych oraz instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów,
- c) wykorzystywania odpadów do zagospodarowania terenu inwestycji,
- d) wykonywania wykopów i odwiertów w celu wykorzystania ciepła z ziemi.

§ 12. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniami wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery w wielkościach ponad normowych.

§ 13. W zakresie ochrony akustycznej przy realizacji inwestycji należy stosować rozwiązania indywidualne tłumiące hałas, np. odpowiednio dobrane ściany oraz stolarkę okienną i drzwiową.

§ 14. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów w oparciu o „Regulamin czystości i porządku na terenie gminy Dobrzyńewo Duże” i inne przepisy odrębne.

§ 15. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych ustala się zagospodarowanie terenu, wolnego od zabudowy i infrastruktury, zielenią urządzoną, stanowiącą harmonijne uzupełnienie planowanej zabudowy, podkreślającą jej walory przestrzenne i użytkowe.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 16. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki, obiekty dziedzictwa kulturowego ani dobra kultury współczesnej.

Rozdział 4

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 17. 1. Przestrzeniami publicznymi w obszarze planu są tereny przeznaczone pod komunikację, oznaczone symbolami KD-L, 1KD-D i 2KD-D.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) stosowanie ujednoliconej formy oznakowania informacji gminnej;
- 2) stosowanie nawierzchni przystosowanej do poruszania się osób niepełnosprawnych;
- 3) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej.

Rozdział 5

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 18. 1. Na obszarze objętym planem, oprócz zbiornika wód podziemnych, o którym mowa w § 11, nie występują inne tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego.

Rozdział 6

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 19. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów do objęcia procedurą scalenia i podziału nieruchomości.

2. Ustala się podziały istniejącej nieruchomości, jeżeli:

- 1) związane są z komunikacją i urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 2) wydzielają działki budowlane (oddzielne tereny inwestycyjne) o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m² na terenach oznaczonych symbolami 1P,U, 2P,U i U;
- 3) są zgodne z przepisami odrębnymi na terenie RU.

Rozdział 7

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

§ 20. Przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi na terenie objętym planem należy zapewnić m.in. wymagania w zakresie dojazdów pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych.

§ 21. 1. We wszystkich projektowanych budynkach przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób należy przewidzieć możliwość wykonania ukryć, w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP.

2. Stacje transformatorowe należy dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

3. Należy zapewnić awaryjne ujęcie wody pitnej z projektowanej studni o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę.

4. Należy zapewnić system alarmowania w przypadku zagrożenia przez projektowane syreny o promieniu słyszalności nie większym niż 300 m.

§ 22. 1. Przez obszar w granicach planu przebiegają linie energetyczne średniego napięcia 15kV oraz linia energetyczna 110 kV GPZ Białystok – RPZ Jeżewo, w której pasie technologicznym projektowana jest linia 110 kV RPZ Białystok 6 – projektowany RPZ Choroszcz.

2. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić pasy technologiczne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodne z przepisami odrębnymi.

3. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 2:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej w celu prowadzenia robót budowlanych i remontów sieci;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zabrania się lokalizacji zabudowy na stały pobyt ludzi.

3. Dopuszcza się przebudowę infrastruktury technicznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem działki budowlanej na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 23. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają drogi oznaczone symbolami:

- 1) KD-L (ul. Leśna) – droga publiczna gminna, lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających docelowo 13 m, jezdnia 1x2 pasy ruchu (w granicach planu położona jest istniejąca droga o szerokości 9 m i pas terenu szerokości 2 m na jej poszerzenie);
- 2) 1KD-D – droga publiczna gminna, dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 16 m z miejscowym poszerzeniem, jezdnia 1x2 pasy ruchu;
- 3) 2KD-D – droga publiczna gminna, dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, jezdnia 1x2 pasy ruchu.

2. W liniach rozgraniczających dróg przewiduje się infrastrukturę techniczną.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 24. 1. Zaopatrzenia w wodę ustala się z publicznej sieci wodociągowej za pośrednictwem projektowanego kanału wodociągowego od istniejącego kanału wodociągowego w ul. Łyskowskiej.

2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia spełniającego warunki techniczne określone w obowiązujących w tym zakresie przepisach szczególnych.

§ 25. 1. Odprowadzenie ścieków sanitarnych ustala się do publicznej sieci kanalizacyjnej za pośrednictwem projektowanego systemu kanalizacji grawitacyjno-ciśnieniowej w ulicy 1KD-D i projektowanego kanału sanitarnego w ul. Leśnej i Łyskowskiej do istniejącego kanału sanitarnego w ul. Osiedlowej.

2. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków:

- 1) do zbiorników szczelnych – tylko w okresie przejściowym – do czasu powstania możliwości przyłączenia do publicznej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) do indywidualnych oczyszczalni ścieków (rodzaj oczyszczalni ścieków, jej przepustowość i lokalizację należy określić na etapie projektu budowlanego, na podstawie faktycznych ilości ścieków i zawartych w nich ładunków zanieczyszczeń, przyjmując stopień ich redukcji w takiej wielkości, aby ścieki oczyszczone spełniały warunki określone w przepisach szczególnych, a zastosowane rozwiązania techniczne chroniły wszystkie elementy środowiska).

§ 26. Odprowadzenia wód opadowych ustala się:

- 1) z dachów obiektów i innych powierzchni o małym stopniu zanieczyszczenia (układ czysty) – powierzchniowo do gruntu na użytkowanym terenie;
- 2) odprowadzenie wód opadowych ze szczelnych powierzchni utwardzonych o znacznym stopniu zanieczyszczenia zawiesiną i substancjami ropopochodnymi takich jak drogi dojazdowe i parkingi (układ brudny) – do szczelnej kanalizacji deszczowej, a po oczyszczeniu w separatorach z substancji ropopochodnych, piasku i szlamu w stopniu określonym w przepisach odrębnych, do gruntu na użytkowanym terenie;
- 3) odprowadzenie wód opadowych z dróg publicznych – do projektowanej kanalizacji deszczowej, a po oczyszczeniu w separatorach z substancji ropopochodnych, piasku i szlamu w stopniu określonym w przepisach odrębnych, do rowu na przedłużeniu drogi 1 KD-D.

§ 27. 1. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody użytkowej ustala się stosowanie lokalnych indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

- 1) odzyskiwania energii solarnej lub zawartej w innych nośnikach z uwzględnieniem zakazu, o którym mowa w §11 ust. 2 pkt. 3 lit. d;
- 2) spalania gazu ziemnego doprowadzonego projektowanym gazociągiem niskiego ciśnienia z istniejącego gazociągu w ul. Leśnej i Łyskowskiej;
- 3) spalania oleju opałowego;
- 4) spalania odnawialnych paliw stałych takich jak biomasa, pelet, drewno – z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska.

2. Dopuszcza się zastosowanie innych systemów służących do wytwarzania i przesyłania energii cieplnej w oparciu o nowe technologie – z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.

§ 28. 1. Zasilanie w energię elektryczną terenu objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych za pośrednictwem projektowanej linii energetycznej niskiego napięcia.

2. Istniejące sieci i urządzenia należy dostosować do zwiększonego obciążenia lub wybudować nowe w zależności od potrzeb przyszłych odbiorców.

3. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł energii elektrycznej i możliwości jej przesyłu w oparciu o nowe technologie – z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.

§ 29. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się wykorzystanie wszystkich dostępnych systemów telekomunikacyjnych z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych.

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 30. Do czasu realizacji inwestycji zgodnej z ustaleniami planu utrzymuje się dotychczasowy rolniczy sposób użytkowania terenu.

Rozdział 11

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 2PU, U, RU ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30% (słownie: trzydzieści procent).

2. Pozostałe tereny stanowią lub będą stanowi własność gminy.

DZIAŁ III

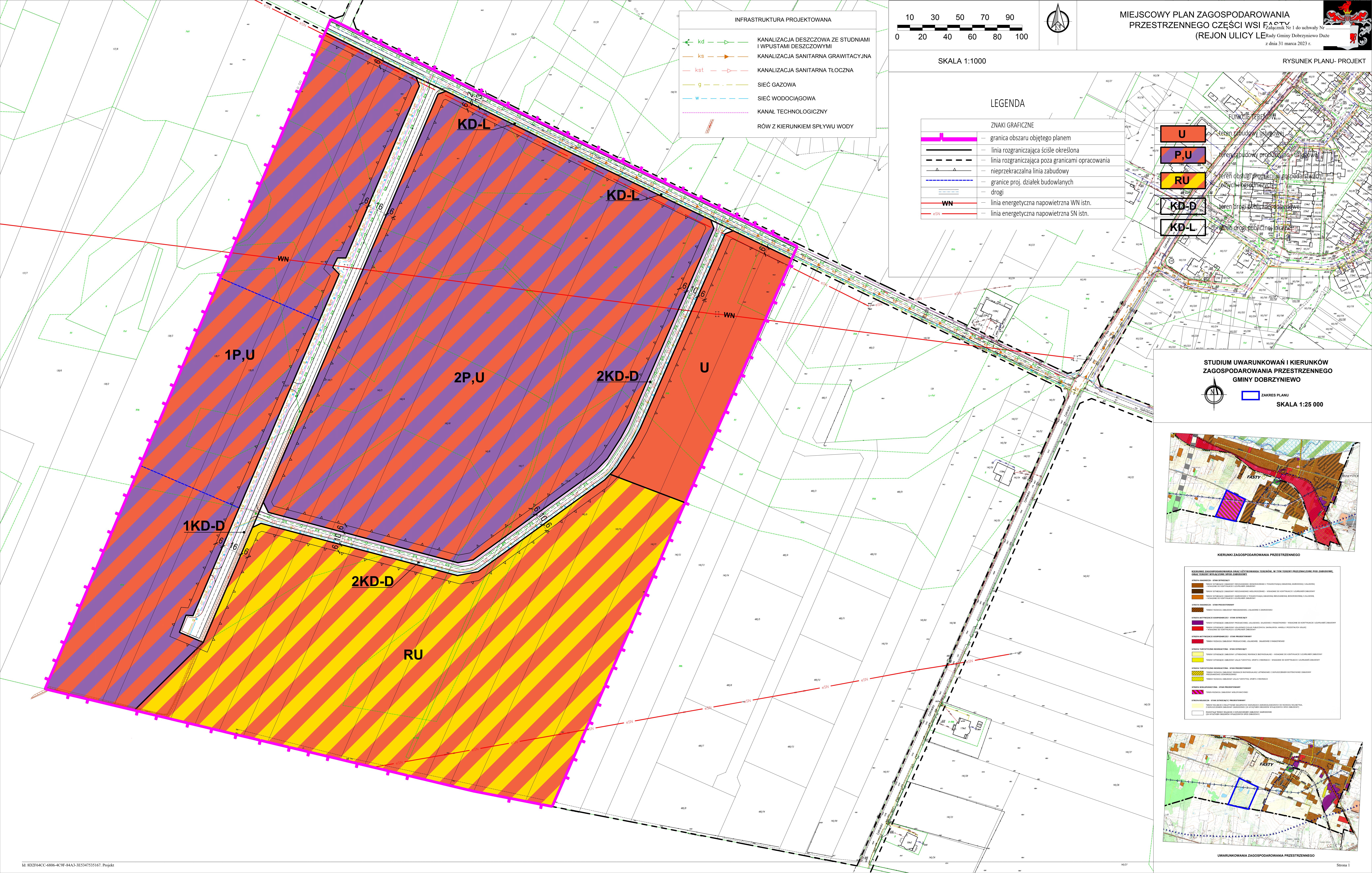
Postanowienia końcowe

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobrzyniewo Duże.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Janina Kozakiewicz



Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Fasty (rejon ulicy Leśnej)

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) stwierdza się, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Fasty (rejon ulicy Leśnej) wpłynęły dwa pisma z uwagami. Jedna uwaga, dotycząca umożliwienia obsługi komunikacyjnej terenu RU równie z drogi 1KD-D, została uwzględniona.

Uwagi, których nie uwzględnia się to:

- 1) obniżenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości do poziomu 1% - 5%

Za ustaleniem maksymalnej stawki wzrostu wartości nieruchomości przemawia realizacja pełnej infrastruktury technicznej i utwardzonych dróg. Inwestycje te są realizowane głównie z uwagi na szybkie przygotowanie gminnych terenów inwestycyjnych, co niewątpliwie również znacznie podnosi atrakcyjność działek przyległych do tych dróg. Ponadto tereny te dotychczas nie mogły być wykorzystane do jakiegokolwiek zabudowy, więc „zmiana z rolnych na budowlane” generuje największy wzrost ich wartości.

- 2) dopuszczenie na terenach przeznaczonych pod produkcję i usługi funkcji mieszkaniowej lokalizowanej nie tylko wyłącznie w formie wbudowanej w kubaturę budynku produkcyjnego

Gmina, korzystając z przysługującego jej władztwa planistycznego określa przeznaczenie terenów oraz warunki jego zabudowy i zagospodarowania. Ustalona funkcja tego terenu to produkcja i usługi. Zabudowa mieszkaniowa została tu dopuszczona wyłącznie z powodu oczekiwań właścicieli prywatnych działek. Z założenia miała być to funkcja marginalna, dopuszczona na zasadzie niewielkiego mieszkania służbowego, a nie wolnostojącego budynku mieszkalnego, który mógłby zostać zrealizowany jako I etap inwestycji bez zamiaru dalszej realizacji etapu II, co w konsekwencji mogłoby zupełnie zmienić przeznaczenie terenu ustalone w planie.

- 3) dopuszczenie funkcji mieszkaniowej w sposób jak wyżej również na terenie RU

Przeznaczenie tego terenu pod obsługę rolnictwa to jedyna możliwość zabudowy, która pozostawia te grunty do dalszego, rolniczego użytkowania i jednocześnie wpisującej się w produkcję i usługi, główną funkcję obszaru planu. Natomiast dopuszczenie funkcji mieszkaniowej mogłoby spowodować, że powstałaby zabudowa zbliżona do zabudowy zagrodowej, co byłoby sprzeczne kierunkiem rozwoju tego obszaru.

- 4) uściślenie zapisu na terenie RU poprzez dopuszczenie:

- a) składów i magazynów w tym przeznaczonych na potrzeby handlu sprzętem i art. spożywczymi wraz z niezbędnymi obiektami biurowo-administracyjnymi,
- b) obiektów technicznych związanych z produkcją rolniczą,
- c) ☐ obiektów gospodarczych i garaży,
- d) ☐ instalacji OZE z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru oraz instalacji powyżej 1000 kW realizowanych w formie wolnostojącej.

Uściślenie zapisów możliwych do realizacji na terenie RU zgodnie z zapisami wnioskowanymi jest niemożliwe z uwagi na konieczność pozostawienia tych gruntów jako rolnych, w rozumieniu określonym w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Interpretacja definicji prawnej nie może być przedmiotem ustaleń planistycznych.

Natomiast lokalizacja instalacji OZE jest na wnioskowanych terenach w ogóle niemożliwa. Obszary lokalizacji instalacji OZE powinny wynikać ze studium gminy. Art. 10 ust 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa jaka jedynie instalacja OZE nie wymaga wyznaczenia obszarów jej rozmieszczenia w studium gminy. Instalacja wolnostojąca do 1000 kW może być lokalizowana wyłącznie na użytkach rolnych klas V, VI, VIz i nieużytkach, a wnioskowany teren stanowi grunt klasy RIIb.

5) wybór funkcji strefy wielofunkcyjnej jako osadniczej.

O wyborze strefy zdecydowano przed przystąpieniem do opracowania planu. Zgłaszający uwagę nie składał wniosku w tej sprawie. Przygotowanie terenów aktywności gospodarczej zwiększy atrakcyjność gminy, zapewni rozwój gospodarczy, miejsca pracy, przyniesie gminie korzyści finansowe.

6) wprowadzenie na całym obszarze planu zakazu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Wprowadzenie na całym obszarze planu zakazu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko byłoby nadmiernym ograniczeniem w stosunku do produkcji. Na etapie przygotowania procesu budowlanego zamierzenia inwestorów zostaną skonkretyzowane. Uzyskanie pozwolenia na budowę zostanie poprzedzone dokładnym rozpoznaniem wpływu przedsięwzięcia na środowisko, prowadzonym oddzielnym postępowaniem. Ewentualne oddziaływanie na środowisko musi być ograniczone do działki inwestora.

7) na terenach oznaczonych symbolem PU:

- a) ☐ rezygnacja z produkcji i pozostawienie usług,
- b) ☐ zwiększenie linii zabudowy od ul. Leśnej do 15 m,
- c) ograniczenie powierzchni zabudowy do 50% działki budowlanej,
- d) ☐ zwiększenie terenu biologicznie czynnego do 20% działki budowlanej,
- e) ograniczenie wysokości pozostałych obiektów do 20 m;

8) na terenach oznaczonych symbolem U:

- a) ☐ ograniczenie powierzchni zabudowy do 50% działki budowlanej,
- b) ☐ zwiększenie terenu biologicznie czynnego do 20% działki budowlanej,
- c) ☐ wprowadzenie zakazu lokalizacji zakładów pogrzebowych i krematoriów;

9) na terenach oznaczonych symbolem RU ☐ zwiększenie terenu biologicznie czynnego do 20% działki budowlanej.

Gmina, korzystając z przysługującego jej władztwa planistycznego określa przeznaczenie terenów oraz warunki jego zabudowy i zagospodarowania. Przyjęcie 6 m linii zabudowy jest wystarczające, zwłaszcza jeżeli przy ul. Leśnej zostaną zlokalizowane usługi. Jest to linia nieprzekraczalna, a więc minimalna, dotycząca wszystkich budynków, również np. portierni przy wjeździe na teren zakładu w przypadku lokalizacji produkcji. Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu zostały przyjęte w zależności od jego przeznaczenia. Są to tereny aktywności gospodarczej, więc celowo ustalono niższy udział zieleni, a większy zabudowy. Minimum 10% terenu biologicznie czynnego na terenach produkcyjno - usługowych i 15% na terenach U i RU to nie tak mało, jeżeli dla zabudowy wielorodzinnej lub oświaty zgodnie z warunkami technicznymi można jej przyjąć 25%.

Ograniczenie wysokości pozostałych obiektów do 20 m uniemożliwiłoby lokalizację masztów stacji przekątnikowych, a właśnie takie inwestycje celu publicznego będą mogły być realizowane na terenach produkcyjno-usługowych.

Również uwaga dotycząca lokalizacji zakładów pogrzebowych i krematoriów została odrzucona. Lokalizacja tego rodzaju usług zostanie uregulowana przepisami odrębnymi, które zastąpią ustawę z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych i inne akty regulujące te kwestie.

**Sposób zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Fasty
(rejon ulicy Leśnej), inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do
zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) stwierdza się, że na potrzeby planu przewiduje się realizację drogi oznaczonej w projekcie planu symbolem 1KD-D. Dokumentacja techniczna drogi została sporządzona i inwestycja ta przygotowana jest do realizacji. Zgodnie z kosztorysami kwoty realizacji tej drogi wraz z infrastrukturą techniczną (z zaokrągleniem groszy do pełnych złotych) przedstawiają się następująco:

Budowa drogi	1 612 980 zł
Budowa sieci infrastruktury technicznej	358 664 zł
Budowa oświetlenia ulicznego	185 928 zł
Budowa kanału technologicznego	247 050 zł
Kwota łączna	2 404 622 zł

Realizacja drogi finansowana jest ze środków własnych i pozyskanych z funduszy zewnętrznych.