

**UCHWAŁA NR XXII/110/2012  
RADY GMINY DOBRZYNIOWO DUŻE**

z dnia 29 czerwca 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Fasty (rejon ul. Dzikowskiej i Leśnej)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 567) i art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z 2005 r. Nr 175, poz. 1462, z 2006 r. Nr 12, poz. 63, z 2007 r. Nr 75, poz. 493, Nr 80, poz. 541 i Nr 191, poz. 1374, z 2008 r. Nr 237, poz. 1657, z 2009 r. Nr 1, poz. 3, Nr 115, poz. 967 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2011 r. Nr 163, poz. 981) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647), w wykonaniu uchwały Rady Gminy Dobrzyniewo Duże Nr XLVII/194/10 z dnia 30 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Fasty (rejon ul. Dzikowskiej i Leśnej) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Fasty (rejon ul. Dzikowskiej i Leśnej), o którym mowa w ust. 2, z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyniewo Duże” uchwalonym uchwałą Nr XXIII/145/05 Rady Gminy Dobrzyniewo Duże z dnia 25 maja 2005 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Fasty (rejon ul. Dzikowskiej i Leśnej), zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 53,8 ha położony pomiędzy ul. Dzikowską, ul. Leśną, drogą gminną Fasty-Nowosiółki oraz granicą z gminą Choroszcz.

4. Przeznacza się na cele nieleśne grunty leśne o łącznej powierzchni 0,4487 ha, na podstawie zgody wyrażonej przez Marszałka Województwa Podlaskiego decyzją Nr DMG.III.7230-51/10/11 z dnia 10 stycznia 2011 r.

5. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Dobrzyniewo Duże.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15°;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej;
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;
- 4) **fermie hodowlanej** - należy przez to rozumieć gospodarstwo wyspecjalizowane w hodowli zwierząt, o liczebności przekraczającej:
  - a) 0,5 DJP dla zwierząt futerkowych,

- b) 5 DJP dla pozostałych zwierząt;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1 pkt 4;
- 7) **nośniku reklamy** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe przeznaczone do eksponowania reklamy, niebędące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych oraz tablicą informacyjną gminnego systemu informacji;
- 8) **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;
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 10) **teren inwestycji** – należy przez to rozumieć obszar objęty wnioskiem w sprawie pozwolenia na budowę lub inną formą administracyjną zgłoszenia budowy;
- 11) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane i obiekty małej architektury;
- 12) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków;
- 13) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki o przeznaczeniu określonym w ustaleniach planu, jak również ich budowę, odbudowę, rozbudowę, przebudowę lub remonty;
- 14) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących albo w zabudowie bliźniaczej, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku;
- 15) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane służące zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym wytwórczość drobną tj. wytwarzanie produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego, z wyłączeniem wytwarzania dóbr materialnych na skalę przemysłową;
- 16) **zabudowie letniskowej** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku;
- 17) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć zieleni pełniącą funkcje ochronne, ograniczającą rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu oraz oddzielającą funkcjonalnie i optycznie, stanowiącą pas zwartej zieleni w formie zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów (w tym zimozielonych).

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

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole i oznaczenia terenów;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
  - a) dociepleń budynków istniejących,
  - b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków nad parterem istniejącym i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku ulicy, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - c) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,

- d) stacji transformatorowych i innych budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
- 5) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 6) zasady rozrządu – tj. układ i rodzaje projektowanej infrastruktury technicznej w pasach drogowych dróg publicznych i wewnętrznych – do uściślenia w projektach budowlanych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

**§ 4. 1.** Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole, w których człon cyfrowy jest porządkowy (numerujący poszczególne tereny), a człon literowy określa następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNL** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej;
- 3) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 4) **R** – tereny rolne;
- 5) **ZL** – tereny lasów;
- 6) **KD** – drogi publiczne;
- 7) **KPJ** – ciągi pieszo-jezdne;
- 8) **KDW** – drogi wewnętrzne;
- 9) **E** – tereny urządzeń elektroenergetycznych.

2. Symbol literowy oznacza przeznaczenie podstawowe terenu, które może być uzupełnione przeznaczeniem uzupełniającym terenu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi obowiązującymi dla poszczególnych terenów.

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA OGÓLNE PLANU**

#### **Rozdział 1.**

#### **Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego**

**§ 5.** Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości nie mniejszej niż 1.5 m od tej granicy.

**§ 6.** Ustala się odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy:

- 1) 15,0 m - od linii rozgraniczającej ul. Dzikowskiej (1KD-L);
- 2) 6,0 m - od linii rozgraniczających pozostałych dróg publicznych i wewnętrznych, z wyjątkiem południowej linii rozgraniczającej drogi 11KDW, od której odległość ustala się na 4,0 m;
- 3) 5,0 m - od cieków wodnych.

**§ 7.** Ustala się zasady kolorystyki zabudowy:

- 1) dachy: od barwy ceglastej do ciemnobrązowej lub grafitowej,
- 2) elewacje:
  - a) tynkowane w kolorach jasnych, stonowanych, niejaskrawych, pastelowych, z wyłączeniem kolorów z grupy: niebieskich, fioletowych, bordowych i różowych,
  - b) z zastosowaniem materiałów tradycyjnych (kamień, cegła, drewno) lub szkła.

**§ 8.** Ustala się zasady lokalizacji nośników reklamy:

- 1) ustala się:
  - a) maksymalną powierzchnię nośnika reklamy – 2,0 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalną wysokość nośnika reklamy wolno stojącego – 4,0 m mierzone od terenu do górnej krawędzi nośnika,

- c) łączną powierzchnię wszystkich powierzchni szyldów i nośników reklam na jednej ścianie budynku – maksimum 10 % powierzchni tej ściany;
- 2) zakazuje się:
- a) lokalizacji nośników reklamy na działkach budowlanych zabudowanych wyłącznie zabudową mieszkaniową,
  - b) przesłaniania szyldami i reklamami okien i drzwi.

## **Rozdział 2.**

### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 9. Na terenie planu zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:

- 1) dróg;
- 2) obiektów związanych z gospodarką wodno-ściekową;
- 3) obiektów związanych z zaopatrzeniem w wodę;
- 4) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 10. Zasady kształtowania zieleni:

- 1) w przypadku wycinki drzew nakazuje się wykonanie 3 nowych nasadzeń za 1 wycięte drzewo w obrębie terenu inwestycji;
- 2) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów podziemnych i wbudowanych) nakazuje się wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie.

§ 11. Zasady gospodarki odpadami:

- 1) ustala się prowadzenie zagospodarowania odpadów komunalnych w oparciu o gminny plan gospodarki odpadami;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów utylizacji i składowania odpadów.

§ 12. Ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:

- 1) na terenach MN, U – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 2) na terenach MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

## **Rozdział 3.**

### **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 13. Obszar objęty planem nie jest objęty ochroną konserwatorską i nie występują na nim obiekty dóbr kultury współczesnej.

§ 14. 1. Na terenie objętym planem znajduje się stanowisko archeologiczne st. 1 (AZP 36 – 85/1).

2. Wszelka działalność inwestycyjna na terenie stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 1, może być prowadzona po uprzednim przeprowadzeniu badań archeologicznych.

3. W bezpośrednim sąsiedztwie (w odległości do 20 m) stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 1, wszelkie roboty budowlane lub ziemne mogą być prowadzone wyłącznie pod nadzorem archeologicznym, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 15. W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym odpowiednie wojewódzkie służby konserwatorskie lub Wójta Gminy Dobrzyniewo Duże.

## **Rozdział 4.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 16. 1. W skład przestrzeni publicznych wchodzi drogi publiczne (1KD-L, 2KD-L, 3KD-L) i ciągi pieszo-jezdne (15 KPJ, 16KPJ).

2. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:

1) nakazuje się stosowanie ujednoliconych zasad oznakowania ulic;

2) dopuszcza się:

a) stosowanie obiektów małej architektury,

b) lokalizację nośników reklamowych – zgodnie z ustaleniami § 8,

c) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,

d) lokalizację wiat przystanków autobusowych,

e) nasadzenia drzew lub krzewów w liniach rozgraniczających ulic;

3) zakazuje się lokalizacji budynków, w tym tymczasowych.

3. Zasady lokalizacji ogrodzeń:

1) maksymalną wysokość ogrodzeń ustala się na 1,8 m od poziomu terenu z wyłączeniem ogrodzeń terenowych urządzeń sportowych;

2) zakazuje się stosowania prefabrykowanych przęseł żelbetowych i betonowych.

## **Rozdział 5.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

§ 17. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## **Rozdział 6.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 18. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.

2. Linie rozgraniczające tereny publiczne stanowią podstawę do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu.

3. Ustala się minimalną powierzchnię działek budowlanych:

1) 800 m<sup>2</sup> – na terenach 1MN,U÷8MN,U i 9MN÷11MN;

2) 2000 m<sup>2</sup> – na terenach 12MNL i 13MNL.

4. Ustala się minimalną szerokość frontów działek budowlanych:

1) 17 m w przypadku zabudowy wolnostojącej;

2) 12 m w przypadku zabudowy bliźniaczej.

5. Minimalna powierzchnia i szerokość działek budowlanych uzyskanych w wyniku podziału terenu zawarta w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy działek:

1) wydzielonych wcześniej;

2) pozostających po wydzieleniu dróg publicznych i wewnętrznych;

3) przeznaczonych do przyłączenia na poprawę warunków zagospodarowania innych działek;

4) przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

6. Dopuszcza się:

1) inne podziały na działki budowlane niż wskazane na rysunku planu;

2) podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania działek sąsiednich;

3) wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 7.**

### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 19.** Na całym obszarze objętym planem zakazuje się:

1) lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem:

- a) sezonowych ogródków gastronomicznych,
- b) kiosków lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie przystanków autobusowych (wyłącznie jeden kiosk na jeden przystanek).

2) stosowania nawierzchni przepuszczalnych na placach manewrowych, dojazdach i parkingach oraz wliczania tych powierzchni jako teren biologicznie czynny.

**§ 20.** 1. Ustala się strefę ochronną w odległości 150 m od istniejącego cmentarza zlokalizowanego poza granicami planu.

2. W strefie o której mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji:

- 1) budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 2) studni i źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

3. Dopuszcza się zmniejszenie strefy, o której mowa w ust. 1 do 50 m, po realizacji sieci wodociągowej.

**§ 21.** Dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości mniejszej niż 12,0 m (wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy od lasów) od terenów leśnych oznaczonych symbolami 16ZL÷24ZL pod warunkiem uzyskania odstępstwa od obowiązujących przepisów odrębnych.

**§ 22.** 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 odrębnych.

**§ 23.** Ustalenia z zakresu obrony cywilnej:

- 1) należy przewidzieć możliwość wykonania ukryć, w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP, w budynkach usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników;
- 2) stacje transformatorowe należy dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 3) należy zapewnić awaryjne ujęcia wody pitnej z istniejących i projektowanych studni o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m;
- 4) należy zapewnić system alarmowania mieszkańców w przypadku zagrożenia przez projektowane syreny o promieniu słyszalności nie większym niż 500 m;

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 24.** 1. Obsługę komunikacyjną zapewniają:

- 1) ulice układu podstawowego: 1KD-L (ul.Dzikowska), 2KD-L (ul. Leśna) i 3KD-L;
- 2) drogi wewnętrzne: 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW i 14KDW;
- 3) ciągi pieszo-jezdne: 15 KPJ i 16KPJ;

2. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne ulic:

- 1) 1 KD-L – droga publiczna kategorii drogi powiatowej, ulica lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających 11,9 ÷ 15,5 m, z jezdnią 1 2 pasy ruchu;
- 2) 2 KD-L – droga publiczna kategorii drogi gminnej, ulica lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających 10,8 ÷ 11,9 m, z jezdnią 1 2 pasy ruchu;
- 3) 3 KD-L – droga publiczna kategorii drogi gminnej, ulica lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających 7,5 ÷ 9,5 m, z jezdnią 1 2 pasy ruchu;

- 4) 4 KDW – projektowana droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m, z jezdnią 1 2 pasy ruchu;
- 5) 5 KDW – projektowana droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m, z jezdnią 1 2 pasy ruchu;
- 6) 6 KDW – projektowana droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m, z jezdnią 1 2 pasy ruchu;
- 7) 7 KDW – projektowana droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m, z jezdnią 1 2 pasy ruchu;
- 8) 8 KDW – projektowana droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m, z jezdnią 1 2 pasy ruchu zakończoną placem nawrotowym 12,5 x 12,5 m;
- 9) 9 KDW – projektowana droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m, z jezdnią 1 2 pasy ruchu;
- 10) 10 KDW – projektowana droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m, z jezdnią 1 2 pasy ruchu;
- 11) 11 KDW – projektowana droga wewnętrzna o szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających, z jezdnią 1 2 pasy ruchu;
- 12) 12 KDW – projektowana droga wewnętrzna o szerokości 5÷6 m w liniach rozgraniczających;
- 13) 13 KDW – projektowana droga wewnętrzna o szerokości 5÷6 m w liniach rozgraniczających;
- 14) 14 KDW – projektowana droga wewnętrzna o szerokości 5÷6 m w liniach rozgraniczających
- 15) 15 KPJ – ciąg pieszo-jezdny, o szerokości 5,2÷7,5 m w liniach rozgraniczających, w przekroju droga rowerowa;
- 16) 16 KPJ – ciąg pieszo-jezdny, o szerokości 2÷3,7 m w liniach rozgraniczających, w przekroju droga rowerowa.

3. Szczegółowy przebieg jezdni, infrastruktury technicznej oraz innych elementów zlokalizowanych w drogach publicznych pozostawia się do uściślenia w projektach budowlanych.

**§ 25.** Dla terenów, o których mowa w § 24 nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ponieważ nie przewiduje się wzrostu ich wartości z tego tytułu.

**§ 26.** Ustala się wskaźniki urządzania miejsc postojowych:

- 1) lokalizacja miejsc postojowych w granicach inwestycji, według wskaźników:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – minimum 1 miejsce postojowe lub garażowe na 1 mieszkanie,
  - b) zabudowa letniskowa – minimum 1 miejsce postojowe lub garażowe na 1 dom,
  - c) usługi:
    - handel – minimum 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - obiekty gastronomiczne – minimum 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
    - zakłady pracy - minimum 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
    - obiekty opieki zdrowotnej - minimum 3 miejsca postojowe na 10 łóżek,
    - usługi inne niż wymienione w lit. c – minimum 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) obiekty zamieszkania zbiorowego - minimum 20 miejsc postojowych na 100 łóżek.
- 2) w przypadkach szczególnych, dla funkcji nie wymienionych w pkt 1, liczbę miejsc postojowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu zamierzenia inwestycyjnego;
- 3) do bilansu miejsc postojowych nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych i zapleczy socjalnych oraz powierzchni miejsc postojowych wbudowanych.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej gminnej oraz infrastruktury zlokalizowanej w drogach publicznych**

**§ 27.** Zasady lokalizacji i określania parametrów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się lokalizację publicznej infrastruktury technicznej w pasach drogowych dróg publicznych i wewnętrznych oraz na terenach przewidzianych pod lokalizację infrastruktury zgodnie z zasadami rozrządu sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku braku możliwości lokalizacji infrastruktury technicznej w pasach drogowych dróg publicznych dopuszcza się jej lokalizację na innych terenach;
- 3) nakazuje się dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze przewidywanym przez tą infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania);
- 4) dopuszcza się:
  - a) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu sieci pod warunkiem uwzględnienia wszystkich rodzajów sieci planowanych do realizacji przedstawionych na rysunku planu,
  - b) lokalizację infrastruktury technicznej nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej przedstawionej na rysunku planu.

**§ 28.** Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się, że podstawowym źródłem zaopatrzenia w wodę jest gminna sieć wodociągowa, zgodnie ze schematem przedstawionym na rysunku planu;
- 2) ustala się bezpośrednie zasilanie w wodę: z istniejącego wodociągu położonego w ul. 1KD-L oraz sieci projektowanych, określonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody, z wyłączeniem strefy ochronnej od cmentarza, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach odrębnych.

**§ 29.** Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się, że podstawowym odbiornikiem ścieków sanitarnych jest gminna sieć kanalizacji sanitarnej, zgodnie ze schematem przedstawionym na rysunku planu;
- 2) ustala się odprowadzenie ścieków do istniejących i projektowanych kanałów sanitarnych, określonych na rysunku planu;
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę tymczasowych zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe.

**§ 30.** Zasady odprowadzenia wód opadowych:

- 1) ustala się, że podstawowym odbiornikiem wód opadowych jest grunt przy wykorzystaniu systemów retencji oraz rzeka Supraśl, zgodnie z zasadami określonymi w pkt 2 i schematem przedstawionym na rysunku planu;
- 2) ustala się:
  - a) odprowadzenie wód deszczowych o małym stopniu zanieczyszczenia (z terenów zieleni urządzonej, ciągów pieszych, dachów oraz innych powierzchni o małym stopniu zanieczyszczenia – układ czysty) bezpośrednio do gruntu, cieków wodnych lub kanalizacji deszczowej,
  - b) odprowadzenie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych (z terenów dróg, parkingów oraz obszarów usługowych i innych zanieczyszczonych – układ brudny):
    - do gruntu i cieków wodnych, wyłącznie po ich uprzednim oczyszczeniu w stopniu określonym w obowiązujących przepisach,
    - do systemów kanalizacyjnych określonych w pkt 3
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych:
  - a) do istniejących i projektowanych gminnych kanałów deszczowych w przyległych ulicach,



- b) do innych systemów kanalizacji deszczowej, spełniających warunki w zakresie zbiorowego odprowadzania wód opadowych określonych w przepisach odrębnych,
- c) do indywidualnego systemu odprowadzania wód opadowych zgodnie z zasadami określonymi w pkt 1.

**§ 31. Zasady zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło do potrzeb ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody na terenach projektowanej zabudowy, z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła zasilanych paliwem stałym, gazowym lub olejem opałowym z preferencją paliw proekologicznych;
- 2) ustala się obowiązek przystosowania źródeł ciepła do wymogów ograniczania emisji zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 32.** Zasilanie odbiorców w gaz ziemny z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia w ulicach 1KD-L i 2-KD-L oraz sieci projektowanych, określonych na rysunku planu.

**§ 33. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) dostawa energii elektrycznej z istniejącej stacji transformatorowo-rozdzielczej 110/15 kV RPZ-Fasty za pośrednictwem istniejącej linii napowietrznej 15 kV RPZ'Fasty"- Porosły Choroszcz;
- 2) zasilanie w energię elektryczną istniejących i przewidywanych odbiorców z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV napowietrznych Nr 129 i Nr 613 zlokalizowanych poza granicami planu oraz z projektowanej stacji transformatorowej 15/04 kV zlokalizowanej na terenie 24E;
- 3) zasilanie projektowanej stacji transformatorowej 15/04 kV za pośrednictwem projektowanej linii 15 kV wyprowadzonej od istniejącej linii napowietrznej 15 kV relacji RPZ'Fasty"- Porosły Choroszcz;
- 4) dostawa energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących (zlokalizowanych poza granicami planu) i projektowanej (zlokalizowanej na terenie 24E) za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych lub napowietrznych niskiego napięcia;
- 5) dopuszcza się:
  - a) przebudowę istniejących linii średniego i niskiego napięcia,
  - b) zmianę przebiegu projektowanych linii niskiego napięcia w granicach określonego terenu;
- 6) ustala się szerokość strefy technologicznej (bezpieczeństwa) dla napowietrznych linii 15 kV na 12 m (po 6 m po obu stronach od osi linii);
- 7) w strefie o której mowa w pkt 6:
  - a) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi,
  - b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów niż na stały pobyt ludzi po uzyskaniu opinii i uzgodnienia właściwej jednostki dysponującej siecią elektroenergetyczną.

**§ 34.** Obsługa terenów w zakresie urządzeń telekomunikacyjnych – za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji i kabli doziemnych oraz sieci bezprzewodowych.

**Rozdział 10.**

**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 35.** Jeżeli istniejące zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu realizacji ustaleń planu.

**DZIAŁ III.**

**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU**

**§ 36. 1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN,U÷8MN,U przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową** wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków zamieszkania zbiorowego,

- b) zabudowy zagrodowej w granicach istniejących siedlisk rolniczych, z zakazem lokalizacji ferm hodowlanych,
- c) wbudowanych lub dobudowanych garaży i budynków gospodarczych,
- d) wolno stojących garaży i budynków gospodarczych wyłącznie parterowych, z poddaszem nieużytkowym lub dachem płaskim;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) stacji paliw,
- b) warsztatów mechaniki pojazdowej, lakierni, zakładów wulkanizacyjnych oraz innych związanych z usługami motoryzacyjnymi,
- c) warsztatów stolarskich,
- d) warsztatów ślusarskich,
- e) zakładów kamieniarskich, z wyłączeniem lokalizowanych na terenach 7MN,U i 8MN,U,
- f) zakładów wyrobu materiałów budowlanych,
- g) usług pogrzebowych.

3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.

4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- a) powierzchnia zabudowy:
  - maksymalnie 40% powierzchni terenu inwestycji – w przypadku zabudowy mieszkaniowej,
  - maksymalnie 45% powierzchni terenu inwestycji – w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej,
- b) teren biologicznie czynny – minimalnie 50 % terenu inwestycji;
- c) wysokość zabudowy – maksymalnie 10 m i do 2 kondygnacji nadziemnych;
- d) dachy symetryczne dwuspadowe, wielospadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°;

2) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników zawartych w § 26;

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

**§ 37. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 9MN÷11MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) wbudowanych lub dobudowanych garaży i budynków gospodarczych,
- b) wolno stojących garaży i budynków gospodarczych wyłącznie parterowych, z poddaszem nieużytkowym lub dachem płaskim;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) warsztatów mechaniki pojazdowej, lakierni, zakładów wulkanizacyjnych oraz innych związanych z usługami motoryzacyjnymi;
- b) warsztatów stolarskich,
- c) warsztatów ślusarskich,
- d) zakładów kamieniarskich,

e) zakładów wyrobu materiałów budowlanych,

f) usług pogrzebowych.

3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40 % terenu inwestycji,

b) teren biologicznie czynny – minimalnie 50 % terenu inwestycji,

c) wysokość zabudowy – maksymalnie 10 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,

d) dachy symetryczne dwuspadowe, wielospadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°;

2) obsługa komunikacyjna od projektowanych dróg wewnętrznych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników zawartych w § 26.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

**§ 38. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 12MNL i 13MNL przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) wbudowanych lub dobudowanych garaży i budynków gospodarczych,

b) wolno stojących garaży i budynków gospodarczych wyłącznie parterowych, z poddaszem nieużytkowym lub dachem płaskim,

c) zbiorników wodnych rekreacyjnych;

2) zakazuje się lokalizacji:

a) warsztatów mechaniki pojazdowej, lakierni, zakładów wulkanizacyjnych oraz innych związanych z usługami motoryzacyjnymi,

b) warsztatów stolarskich,

c) warsztatów ślusarskich,

d) zakładów kamieniarskich,

e) zakładów wyrobu materiałów budowlanych,

f) usług pogrzebowych.

3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania

a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30 % terenu inwestycji,

b) teren biologicznie czynny – minimalnie 60 % terenu inwestycji,

c) wysokość zabudowy – maksymalnie 10 m i do 2 kondygnacji nadziemnych,

d) dachy symetryczne dwuspadowe, wielospadowe lub naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°;

2) obsługa komunikacyjna od projektowanych dróg wewnętrznych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników zawartych w § 26.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

**§ 39.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **14R i 15R** przeznacza się pod **tereny rolne**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się:

- a) lokalizację zbiorników wodnych,
- b) zmianę przebiegu cieków wodnych,
- c) lokalizację infrastruktury technicznej;

2) zakazuje się lokalizacji:

- a) zabudowy,
- b) nośników reklamowych.

3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.

4. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1, od istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ponieważ nie przewiduje się wzrostu ich wartości z tego tytułu.

**§ 40.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **16ZL÷24ZL** przeznacza się pod **las**.

2. Zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1, na podstawie przepisów odrębnych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych z wyjątkiem elementów oznakowania i informacji dotyczących lasów.

4. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1, od istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdných.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ponieważ nie przewiduje się wzrostu ich wartości z tego tytułu.

**§ 41.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **25E** przeznacza się pod **urządzenia elektroenergetyczne** – stację transformatorową.

2. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1, od drogi wewnętrznej 9KDW.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ponieważ nie przewiduje się wzrostu ich wartości z tego tytułu.

#### **DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE**

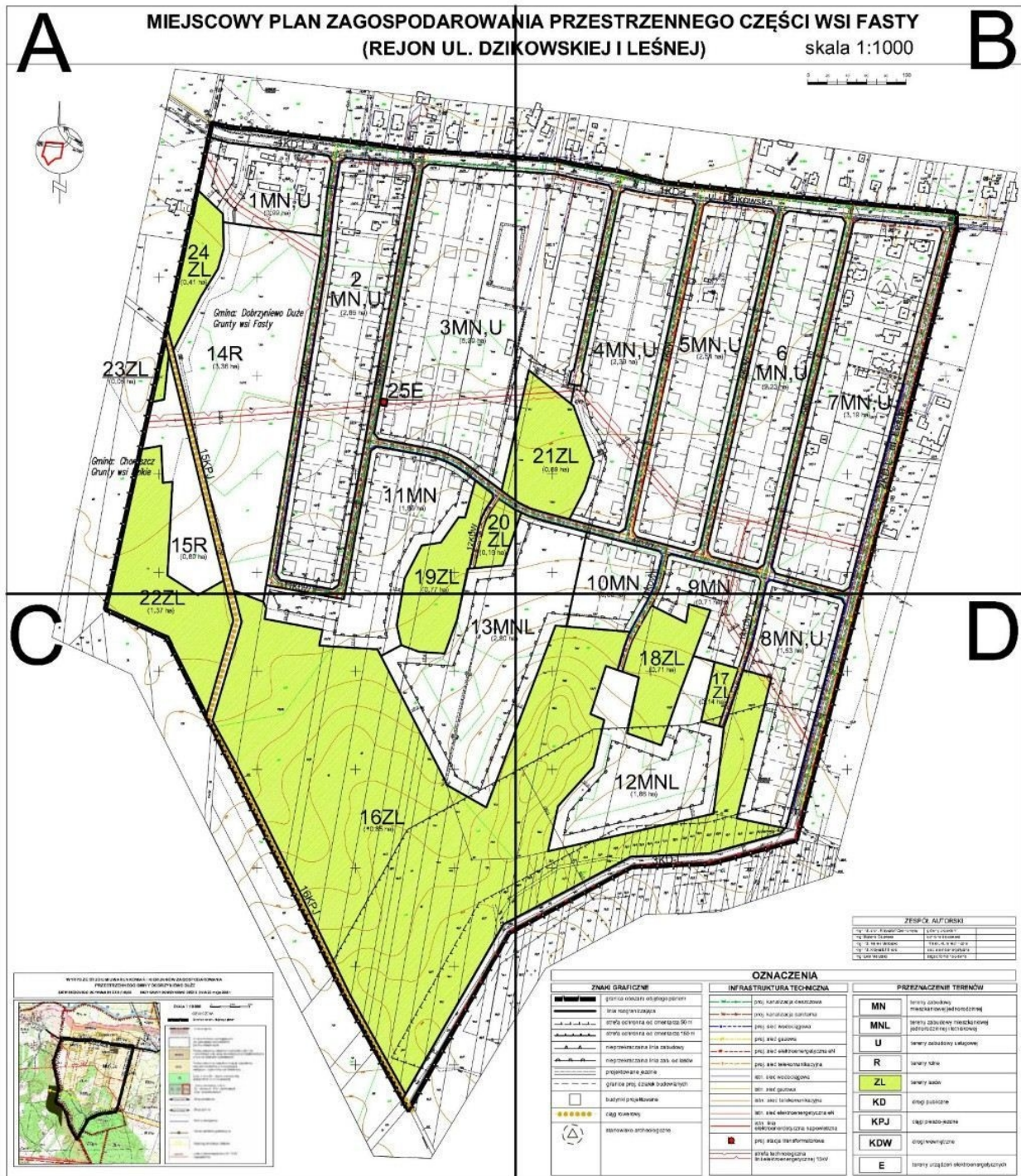
**§ 42.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobrzyniewo Duże.

**§ 43.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Mirosław Kłosek**

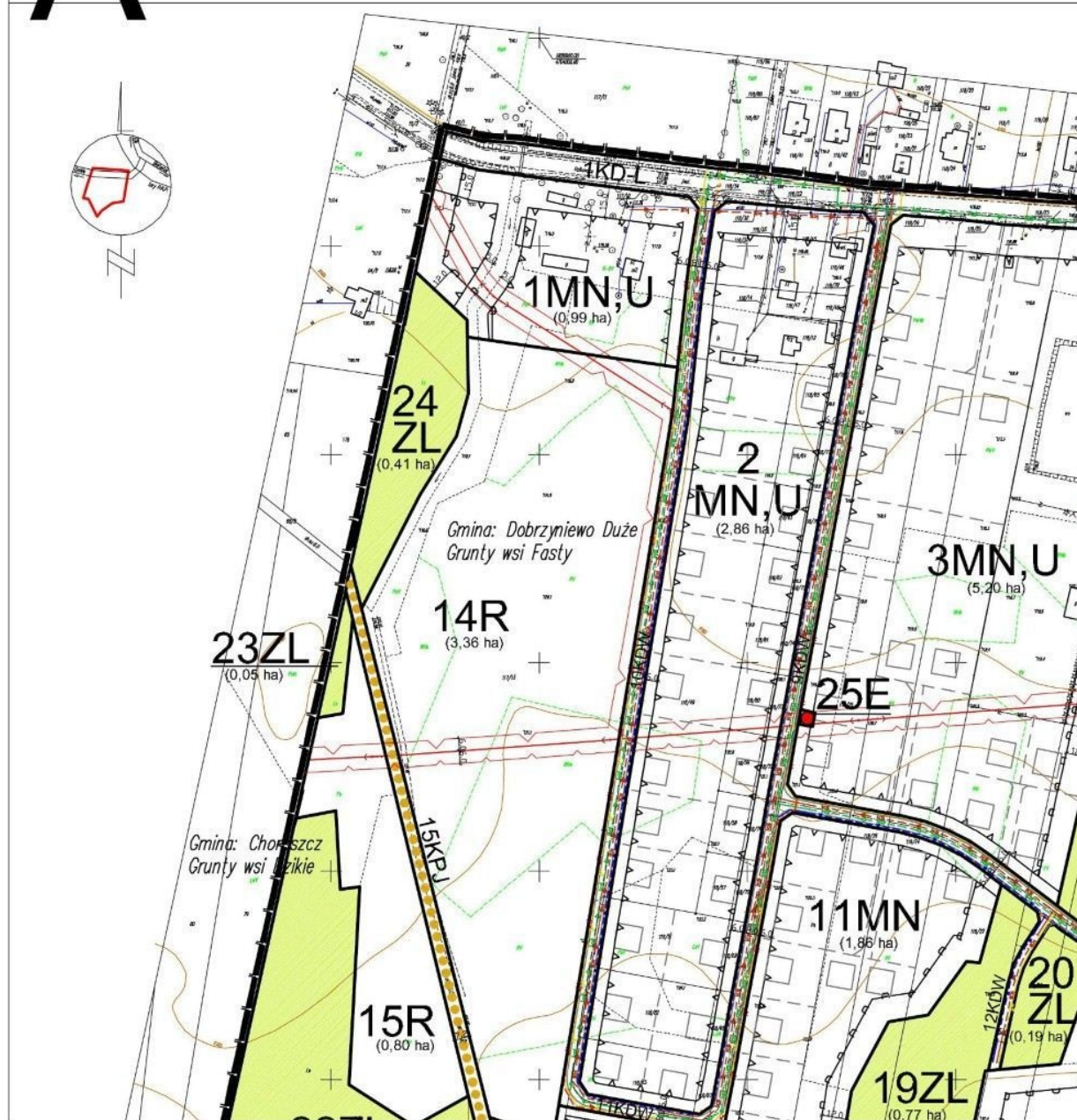
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXII/110/2012  
Rady Gminy Dobrzyniewo Duże  
z dnia 29 czerwca 2012 r.





# A

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA (REJON UL. DZIKA)

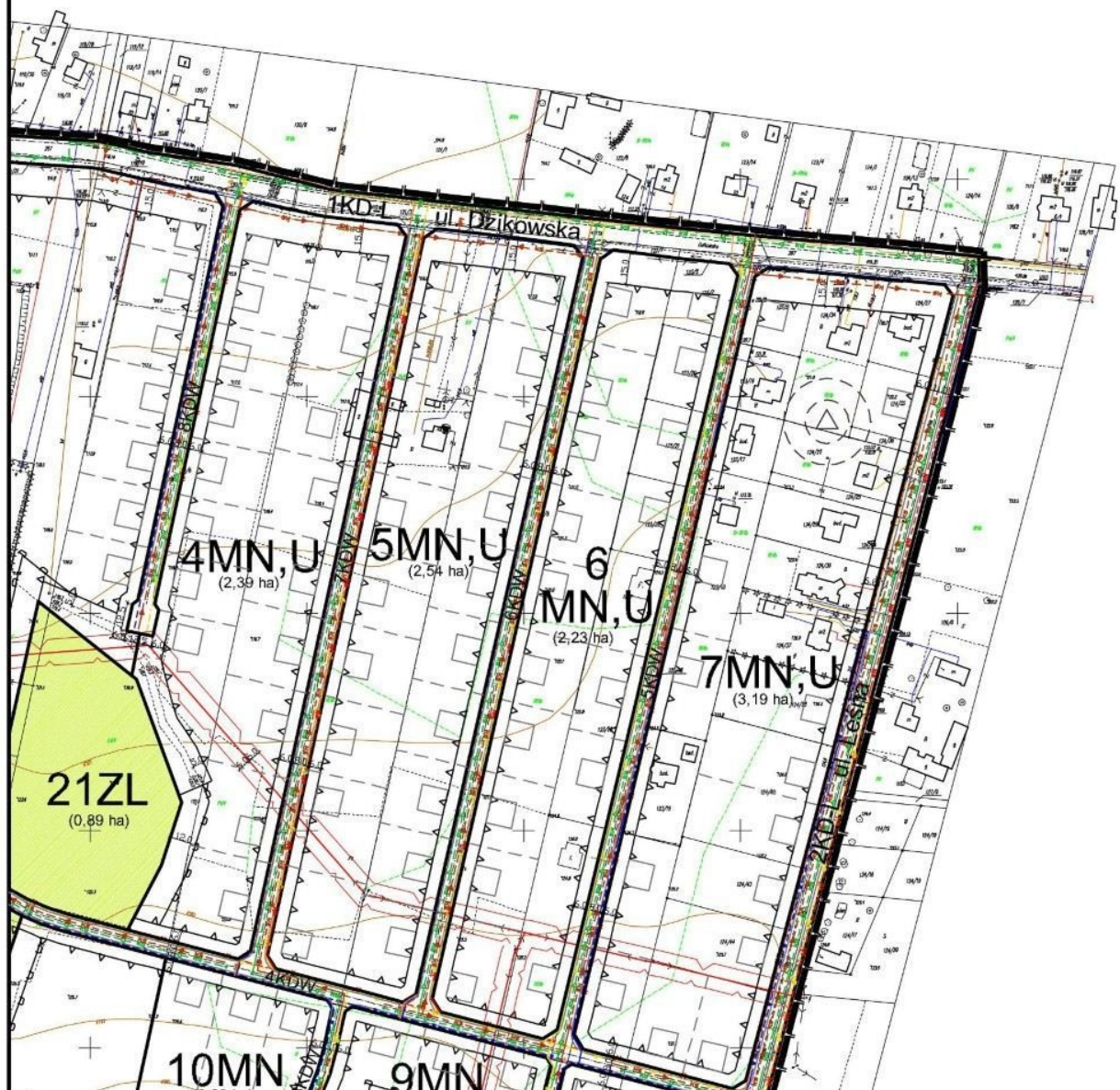


# PLAN PRZESTRZENNY CZĘŚCI WSI FASTY (KOWSKIEJ I LEŚNEJ)

skala 1:1000

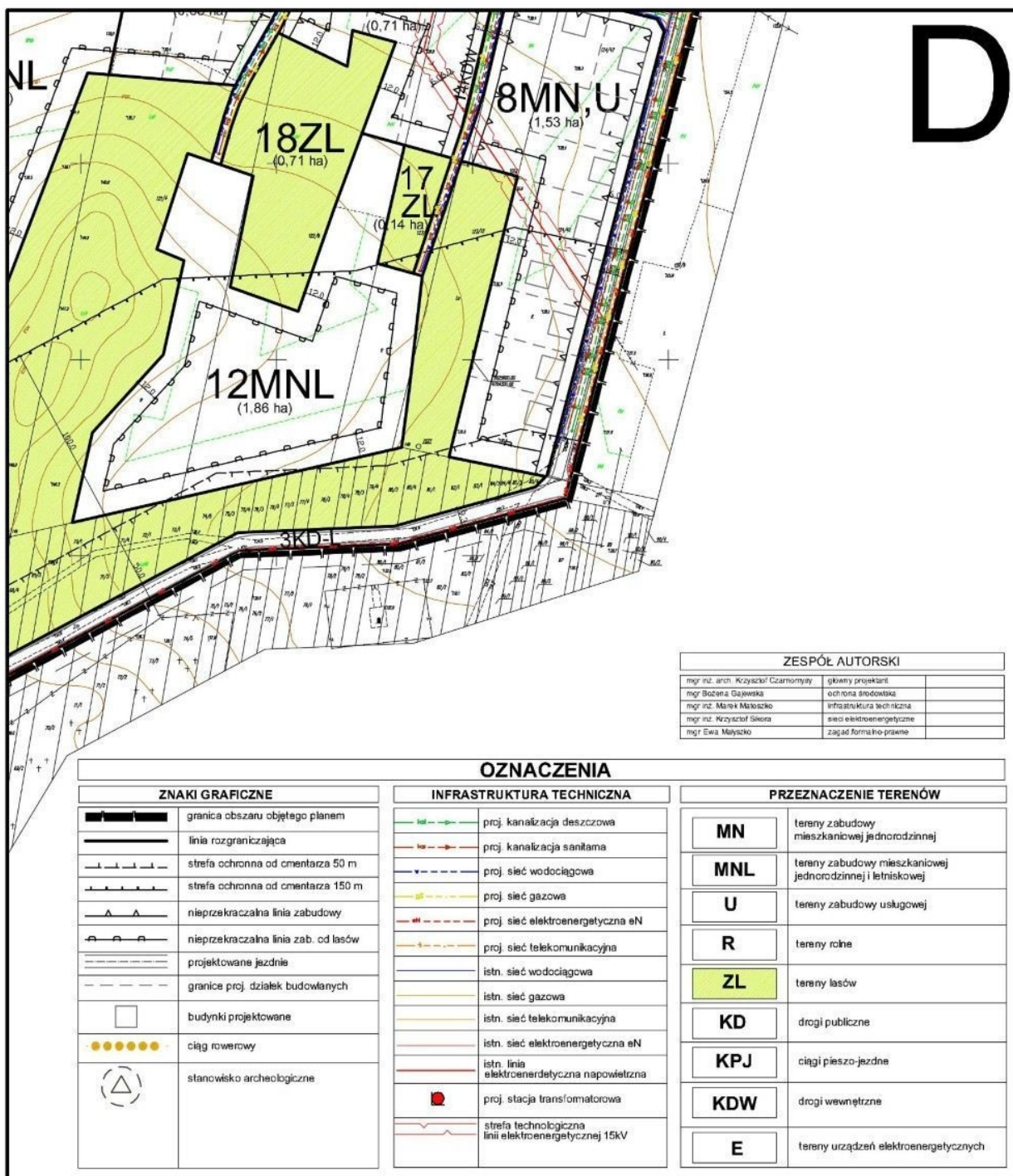
# B

0 20 40 60 80 100









**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Fasty (rejon ul. Dzikowskiej i Leśnej)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 poz. 647), w związku z art 18 w/w ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 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 (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 ze zmianami), rozstrzyga się co następuje:

Nie uwzględnia się uwag wniesionych przez osoby fizyczne, dotyczących:

- 1) zastrzeżenia do sposobu podziału działki nr geod. 119/26 oraz propozycji zaprojektowania na działce nr geod. 118/29 2 lub 3 ciągów pieszo-jezdných ewentualnie drogi w sąsiedztwie lasu;
- 2) sprzeciwu wobec braku podziału działek nr geod. 117/13 i 117/7 na cele budowlane oraz propozycji wyłączenia ich z zakresu terenu objętego planem zagospodarowania przestrzennego;
- 3) propozycji poprowadzenia drogi zlokalizowanej między działkami nr geod. 118/83 i 118/84 wzdłuż lasu i połączenia z odcinkiem drogi położonej na działce nr geod. 118/52;
- 4) wyłączenia działki nr geod. 123/11 z planu zagospodarowania przestrzennego;
- 5) przesunięcia drogi przechodzącej przez działkę nr geod. 124/42 (między ulicą Leśną i działką nr geod. 123/12) w pobliżu linii energetycznej lub lasu, ewentualnie rezygnacji z przedmiotowej drogi;
- 6) sprzeciwu do wprowadzonej zmiany w planie dotyczącej klasyfikacji dróg z gminnych na drogi wewnętrzne;
- 7) zastrzeżenia do podziału działki nr 119/26 (119/32 i 119/33 po podziale) i braku możliwości dojazdu do działek budowlanych powstałych z jej podziału;
- 8) braku zgody na to, aby dz. nr geod. 123/13 była zawsze drogą prywatną;
- 9) usytuowania drogi wewnętrznej lub dojazdu pieszo-jezdnego o szerokości 5 m pomiędzy działkami 119/26 i 119/24 lub 3 dojazdów pieszo-jezdných poprzecznych przez działki nr 118/29 i 119/26;
- 10) zakwalifikowania drogi poprzecznej do kategorii dróg gminnych;
- 11) zadeklarowania przez Wójta Gminy Dobrzyniewo przygotowania w najbliższym możliwym terminie uchwały dotyczącej zmiany studium w części dotyczącej przeznaczenia działek nr geod. 117/13 i 117/7 na cele budowlane;
- 12) sprzeciwu wobec pozostawienia jako rolnych działek nr geod. 117/13 i 117/7 oraz propozycji wyłączenia ich z zakresu terenu objętego planem zagospodarowania przestrzennego;
- 13) usunięciu naruszenia prawa własności poprzez zajęcie dużej części nieruchomości (dz. nr 118/83 i 118/67) na cele publiczne.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Fasty (rejon ul. Dzikowskiej i Leśnej) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Dobrzyniewo Duże**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 poz. 647) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy Dobrzyniewo Duże:

- kanalizacja sanitarna,
- kanalizacja deszczowa,
- sieć wodociągowa,
- oświetlenie ulic,
- nawierzchnie dróg publicznych.

Realizacja powyższych inwestycji przewidziana jest ze środków własnych Gminy Dobrzyniewo Duże z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz przy współudziale gestorów sieci i inwestorów prywatnych.



## Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 poz. 647), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Fasty (rejon ul. Dzikowskiej i Leśnej) przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLVII/194/10 Rady Gminy Dobrzyniewo Duże z dnia 30 kwietnia 2010 r.

Projekt planu składa się z części tekstowej (ustalenia projektu uchwały zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy) oraz graficznej (rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - zgodnie z art. 16 ust.1 ustawy).

Obszar objęty projektem planu to głównie tereny rolne położone w obrębie wsi Fasty na południe od drogi powiatowej biegnącej wzdłuż rzeki Supraśl i na zachód od drogi gminnej do cmentarza. W obrębie opracowania występuje szczerbowa zabudowa siedliskowa, natomiast na wydzielanych sukcesywnie nowych działkach powstaje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Nowe inwestycje powstają w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, które są tylko doraźnym narzędziem planistycznym, nie gwarantującym w pełni zabezpieczenia ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju na przedmiotowym obszarze.

W celu umożliwienia zagospodarowania tego terenu zgodnego z polityką Gminy określoną w studium opracowano miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Podstawę kompozycji urbanistycznej stanowi projektowany układ komunikacyjny mający na celu prawidłową obsługę komunikacyjną oraz optymalny podział na działki budowlane terenów przeznaczonych pod zabudowę. W wyniku realizacji ustaleń planu przedmiotowy teren może być podzielony na około 200 działek budowlanych i docelowo będzie mógł być zamieszkiwany przez około 800 osób. Terenem wyłączonym z zabudowy jest położony w zachodniej części obszaru objętego opracowaniem wyznaczony w studium teren rolny. Ochroną objęto także istniejące lasy, wyjątkowo dopuszczając zmianę ich przeznaczenia w związku z projektowanym układem komunikacyjnym.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyniewo Duże” uchwalonym uchwałą Nr XXIII/145/05 Rady Gminy Dobrzyniewo Duże z dnia 25 maja 2005 r. teren objęty projektem planu znajduje się w strefie C – intensywnej urbanizacji w obszarze wsi Fasty. W szczególności kierunki zmian wyznaczone w studium dotyczą rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej na terenach rolnych z dopuszczeniem zabudowy usługowej. Terenami wyłączonymi z urbanizacji stanowią tereny rolne położone w zachodniej części opracowania oraz istniejące, przeznaczone do zachowania lasy.

Ustalenia projektu planu są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyniewo Duże”.

Projekt przedmiotowego planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, obowiązującej przed 21 października 2010 r.

Projekt planu był dwukrotnie zmieniany. Pierwsza zmiana była wynikiem rozstrzygnięcia Rady Gminy, która stwierdziła konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego podczas VIII Sesji Rady Gminy Dobrzyniewo Duże 24 maja 2011 r.

W stosunku do pierwotnego projektu wprowadzono zmiany polegające na:

- sklasyfikowaniu wszystkich projektowanych dróg w obrębie osiedla (4÷13KDW) jako dróg wewnętrznych, a nie publicznych,
- zmniejszeniu szerokości ww. projektowanych dróg z 10,0 m do 8,0 m,
- likwidacji odcinka drogi 10KDW pomiędzy drogą 9KDW, a ciągiem pieszo-jezdnym 14KPJ.

Druga zmiana projektu planu była wynikiem uwzględnienia uwag, które wpłynęły podczas ponownego wyłożenia do publicznego wglądu i polegała na:

- likwidacji drogi wewnętrznej usytuowanej po granicy działek o nr geod. 122/8 i 121/4,
- zaprojektowaniu drogi wewnętrznej 6KDW w połowie działki nr geod. 122/8,

- zaprojektowaniu drogi wewnętrznej 7KDW w połowie działki o nr geod. 121/4.

Ze względu na konieczność wprowadzenia zmian, projekt planu był dwukrotnie wykładany do publicznego wglądu.

W pierwszym terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło 8 uwag, których zgodnie z zarządzeniem Nr 16/11 Wójta Gminy Dobrzyniewo Duże z dnia 26 kwietnia 2011 r. nieuwzględniono w całości. W związku ze zmianami projektu planu wynikającymi z wniosków zgłoszonych przez Radnych podczas VIII Sesji Rady Gminy Dobrzyniewo Duże 24 maja 2011 r. oraz w wyniku uwzględnienia uwag podczas ponownego wyłożenia 3 spośród tych uwag zostały uwzględnione w ostatecznym projekcie planu.

W terminie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęło 10 uwag. Zarządzeniem Nr 45/12 Wójta Gminy Dobrzyniewo Duże z dnia 20 marca 2012 r. - 2 uwagi zostały uwzględnione w całości, natomiast 8 w całości nieuwzględniono.

W odniesieniu do nieuwzględnionych uwag zgłoszonych podczas pierwszego wyłożenia planu do publicznego wglądu przyjęto następującą argumentację (numeracja zgodna z listą nieuwzględnionych uwag zgłoszonych podczas pierwszego wyłożenia planu do publicznego wglądu):

#### **AD. pkt 1**

Działka nr geod. 119/26, z uwagi na niewielką szerokość (17-21 m) oraz położenie, jest trudna do optymalnego podziału. W projekcie planu zastosowano rozwiązania mające ułatwić jej podział. Jednym z takich ustaleń jest przecinająca poprzecznie przedmiotową działkę droga dojazdowa oznaczona symbolem 4KD-D (w ostatecznej wersji planu 4KDW). Ponadto korzystniejszy podział przedmiotowej działki można osiągnąć poprzez lokalizację dróg wewnętrznych, np. zgodnie z podziałem zaproponowanym na rysunku planu.

Postulowane lokalizowanie dodatkowych ciągów pieszo-jezdnych lub drogi na sąsiedniej działce nr geod. 118/29, w celu ułatwienia podziału działki będącej we władaniu składających uwagę, jest rozwiązaniem kontrowersyjnym mogącym wywoływać konflikty społeczne.

#### **AD. pkt 2**

Uwaga dotycząca podziału działek nr geod. 117/13 i 117/7 na cele budowlane nie może być uwzględniona, ponieważ inne przeznaczenie terenu skutkowałoby stwierdzeniem niezgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyniewo Duże. Przedmiotowe działki w znaczącej części położone są poza obszarem wyznaczonym w studium do zabudowy. Zgodnie z art. 9 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planu miejscowego.

Wyłączenie w/w działek z zakresu terenu objętego planem miejscowym byłoby niezgodne z uchwałą intencyjną. Granice obszaru objętego planem zostały określone w podjętej przez Radę Gminy Dobrzyniewo Duże uchwale Nr XLVII/194/10 z dnia 30 kwietnia 2010 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Fasty (rejon ul. Dzikowskiej i Leśnej).

#### **AD. pkt 3**

Będąca przedmiotem uwagi droga dojazdowa 10KD-D (w ostatecznej wersji planu 11KDW) została zaprojektowana w sposób uwzględniający wydaną w 2010 r. decyzję o warunkach zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr geod. 118/84. Przebieg przedmiotowej drogi nie uniemożliwi także prawidłowego zagospodarowania, będącej we władaniu składających uwagę, działki nr geod. 118/83.

#### **AD. pkt 4**

Wyłączenie działki nr geod. 123/11 z zakresu terenu objętego planem miejscowym byłoby niezgodne z uchwałą intencyjną. Granice obszaru objętego planem zostały określone w podjętej przez Radę Gminy Dobrzyniewo Duże uchwale Nr XLVII/194/10 z dnia 30 kwietnia 2010 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Fasty (rejon ul. Dzikowskiej i Leśnej).

#### **AD. pkt 5**

Przebieg drogi 4KD-D (w ostatecznej wersji planu 4KDW) został ustalony w sposób zapewniający prawidłową obsługę komunikacyjną oraz optymalny podział na działki budowlane terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę. Przedmiotowa droga jest szczególnie ważna dla układu komunikacyjnego w związku

z poprzecznym usytuowaniem w stosunku do dróg dojazdowych, projektowanych prostopadle do ul. Dzikowskiej. Rezygnacja z przedmiotowej drogi utrudniłaby prawidłowe zagospodarowanie tych terenów zgodnie z przeznaczeniem w planie.

W odniesieniu do nieuwzględnionych uwag zgłoszonych podczas ponownego wyłożenia planu do publicznego wglądu przyjęto następującą argumentację (numeracja zgodna z listą nieuwzględnionych uwag zgłoszonych podczas ponownego wyłożenia planu do publicznego wglądu):

**AD. pkt 1 i 5**

W pierwotnej, przedstawionej Radzie Gminy Dobrzyniewo Duże do uchwalenia, wersji planu wszystkie drogi w planie posiadały kategorię dróg publicznych. Projekt ten został odesłany przez Radę, z zaleceniem jego zmiany, ponieważ realizacja ustaleń planu mogłaby stanowić zbyt duże obciążenie dla budżetu gminy. Zmiana kategorii dróg na wewnętrzne nastąpiła zatem na wniosek Rady Gminy.

**AD. pkt 2, 4 i 7**

Uwagi dotyczą terenu, który pozostał niezmieniony w stosunku do pierwotnej wersji projektu planu i nie podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu.

Zgodnie z art. 19 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedmiotem ponowionej procedury planistycznej w przypadku konieczności zmiany projektu planu stwierdzonej przez radę gminy może być jedynie część projektu planu objęta zmianą. Uwaga nie może zostać uwzględniona, ponieważ nie dotyczy fragmentu projektu planu wyłożonego ponownie do publicznego wglądu.

**AD. pkt 3**

Zgodnie z definicją drogi wewnętrznej określonej w art. 8 ust. 1 ustawy z 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r., Nr 19, poz. 115) drogą wewnętrzną jest każda droga niezaliczona do żadnej kategorii dróg publicznych. Ustawodawca nie określa kto może być właścicielem drogi wewnętrznej. Projekt planu miejscowego nie przesądza o własności drogi. Nie ma zatem przeciwwskazań żeby droga wewnętrzna stanowiła nieruchomość gminną. W związku z powyższym nie ma podstaw aby sądzić, że „droga pozostanie zawsze drogą prywatną”.

**AD. pkt 6**

Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi powinny dotyczyć projektu planu. Przedmiotowa uwaga nie może zostać uwzględniona ponieważ nie dotyczy ustaleń projektu planu.

**AD. pkt 8**

Będąc przedmiotem uwagi droga 10KDW nie jest drogą publiczną i nie ma na celu zapewnienia dojazdu do działek sąsiednich jak twierdzą wnoszący uwagę. Jej zadaniem jest połączenie dróg 8KDW i 9 KDW w celu racjonalnego rozwiązania układu komunikacyjnego w tej części projektowanego osiedla mieszkaniowego.

Przedmiotowa droga została zaprojektowana w sposób uwzględniający wydaną w 2010 r. decyzję o warunkach zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr geod. 118/84.

W stosunku do pierwotnego projektu planu zmieniła się kategoria tej drogi (z gminnej dojazdowej na wewnętrzną) oraz zmniejszyła się jej szerokość z 10 m do 8 m.

Powstałą w wyniku wydzielenia drogi nieruchomość można racjonalnie, zgodnie z przeznaczeniem i zasadami określonymi w planie zagospodarować.

**Skutki finansowe uchwalenia planu:**

W założonym okresie 26 lat (2012 -2038) prognozowane obciążenie finansowe Gminy Dobrzyniewo Duże będzie większe od spodziewanych dochodów możliwych do uzyskania przez gminę w wyniku realizacji ustaleń planu. Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem planu bilans na rok 2038 będzie szacował się na minusie ok. -6 790 000 zł. Gmina poniesie nakłady inwestycyjne związane z budową infrastruktury, wykupem gruntu pod drogi publiczne, budową nawierzchni dróg wyznaczonych w planie. Poniesione koszty, z tytułu realizacji planu, zostaną pokryte z opłat planistycznych i adiacenckich, jak też podatków od nieruchomości.

Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Fasty (rejon ul. Dzikowskiej i Leśnej).

**Lista nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Fasty (rejon ul. Dzikowskiej i Leśnej) zgłoszonych podczas pierwszego wyłożenia planu do publicznego wglądu:**

Nie uwzględniono całości uwag wniesionych przez osoby fizyczne, dotyczących:

- 1) zastrzeżenia do sposobu podziału działki nr geod. 119/26 oraz propozycji zaprojektowania na działce nr geod. 118/29 2 lub 3 ciągów pieszo-jezdných ewentualnie drogi w sąsiedztwie lasu;
- 2) sprzeciwu wobec braku podziału działek nr geod. 117/13 i 117/7 na cele budowlane oraz propozycji wyłączenia ich z zakresu terenu objętego planem zagospodarowania przestrzennego;
- 3) propozycji poprowadzenia drogi zlokalizowanej między działkami nr geod. 118/83 i 118/84 wzdłuż lasu i połączenia z odcinkiem drogi położonej na działce nr geod. 118/52;
- 4) wyłączenia działki nr geod. 123/11 z planu zagospodarowania przestrzennego;
- 5) przesunięcia drogi przechodzącej przez działkę nr geod. 124/42 (między ulicą Leśną i działką nr geod. 123/12) w pobliżu linii energetycznej lub lasu, ewentualnie rezygnacji z przedmiotowej drogi.

**Lista nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Fasty (rejon ul. Dzikowskiej i Leśnej) zgłoszonych podczas ponownego wyłożenia planu do publicznego wglądu:**

Nie uwzględniono całości uwag wniesionych przez osoby fizyczne, dotyczących:

- 1) sprzeciwu do wprowadzonej zmiany w planie dotyczącej klasyfikacji dróg z gminnych na drogi wewnętrzne;
- 2) zastrzeżenia do podziału działki nr 119/26 (119/32 i 119/33 po podziale) i braku możliwości dojazdu do działek budowlanych powstałych z jej podziału;
- 3) braku zgody na to, aby dz. nr geod. 123/13 była zawsze drogą prywatną;
- 4) usytuowania drogi wewnętrznej lub dojazdu pieszo-jezdnego o szerokości 5 m pomiędzy działkami 119/26 i 119/24 lub 3 dojazdów pieszo-jezdných poprzecznych przez działki nr 118/29 i 119/26;
- 5) zakwalifikowania drogi poprzecznej do kategorii dróg gminnych;
- 6) zadeklarowania przez Wójta Gminy Dobrzyniewo przygotowania w najbliższym możliwym terminie uchwały dotyczącej zmiany studium w części dotyczącej przeznaczenia działek nr geod. 117/13 i 117/7 na cele budowlane;
- 7) sprzeciwu wobec pozostawienia jako rolnych działek nr geod. 117/13 i 117/7 oraz propozycji wyłączenia ich z zakresu terenu objętego planem zagospodarowania przestrzennego;
- 8) usunięciu naruszenia prawa własności poprzez zajęcie dużej części nieruchomości (dz. nr 118/83 i 118/67) na cele publiczne.