



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 14 kwietnia 2023 r.

Poz. 2215

UCHWAŁA NR LVII/525/23 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 funkcje 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 ogrodnictwach;
- 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 ogrodnictwach.

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 Dobrzyniewo 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.

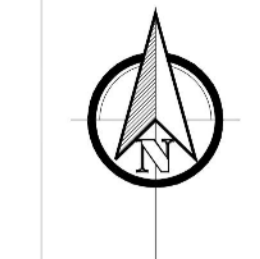
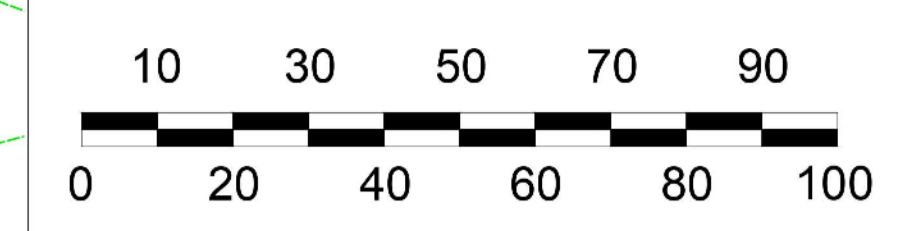
**Przewodnicząca Rady
Gminy**

Janina Kozakiewicz



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI FASTY (REJON ULICY LEŚNEJ)

RYSunek Planu- Projekt

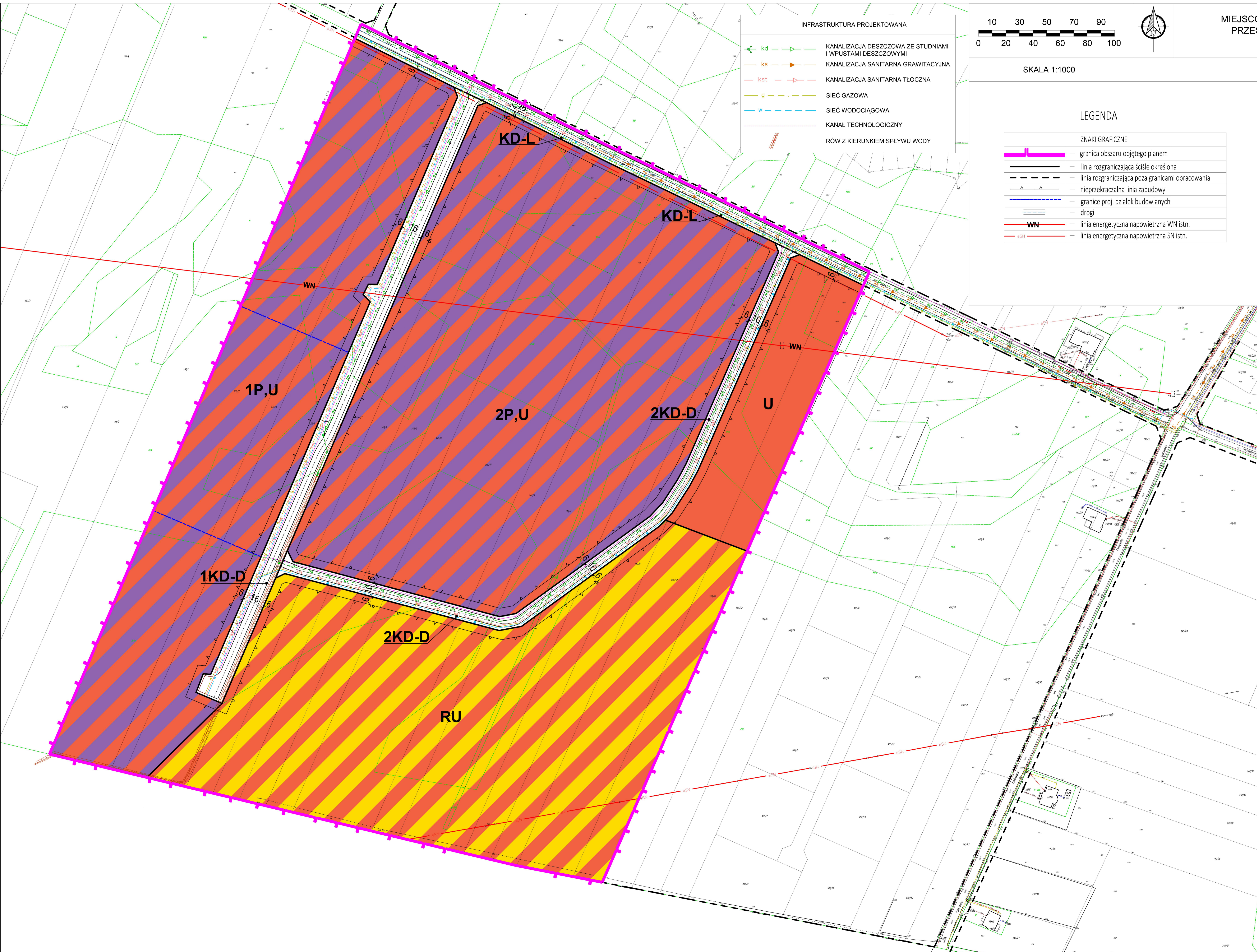


SKALA 1:1000

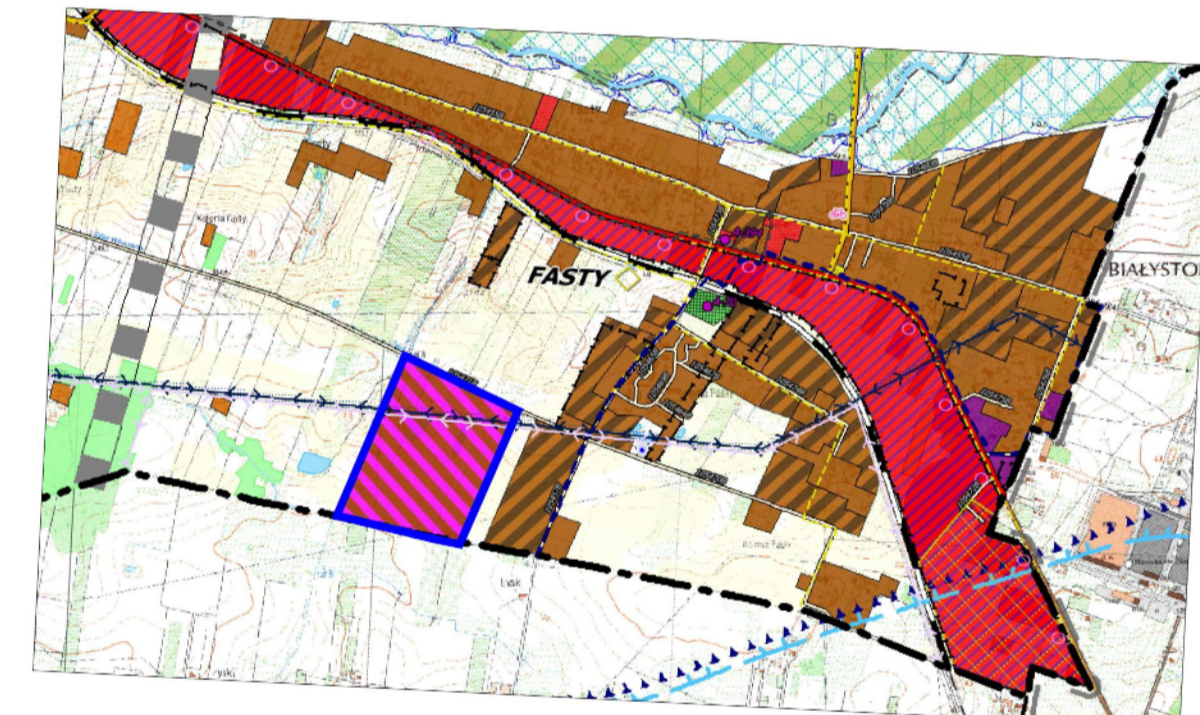
INFRASTRUKTURA PROJEKTOWANA	
	KANALIZACJA DESZCZOWA ZE STUDNIAMI I WPUSTAMI DESZCZOWYMI
	KANALIZACJA SANITARNA GRAWITACYJNA
	KANALIZACJA SANITARNA TŁOCZNA
	SIEĆ GAZOWA
	SIEĆ WODOCIĄGOWA
	KANAŁ TECHNOLOGICZNY
	RÓW Z KIERUNKIEM SPŁYWU WODY

LEGENDA	
	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca ściśle określona
	linia rozgraniczająca poza granicami opracowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	granice proj. działek budowlanych
	drogi
	linia energetyczna napowietrzna WN istn.
	linia energetyczna napowietrzna SN istn.

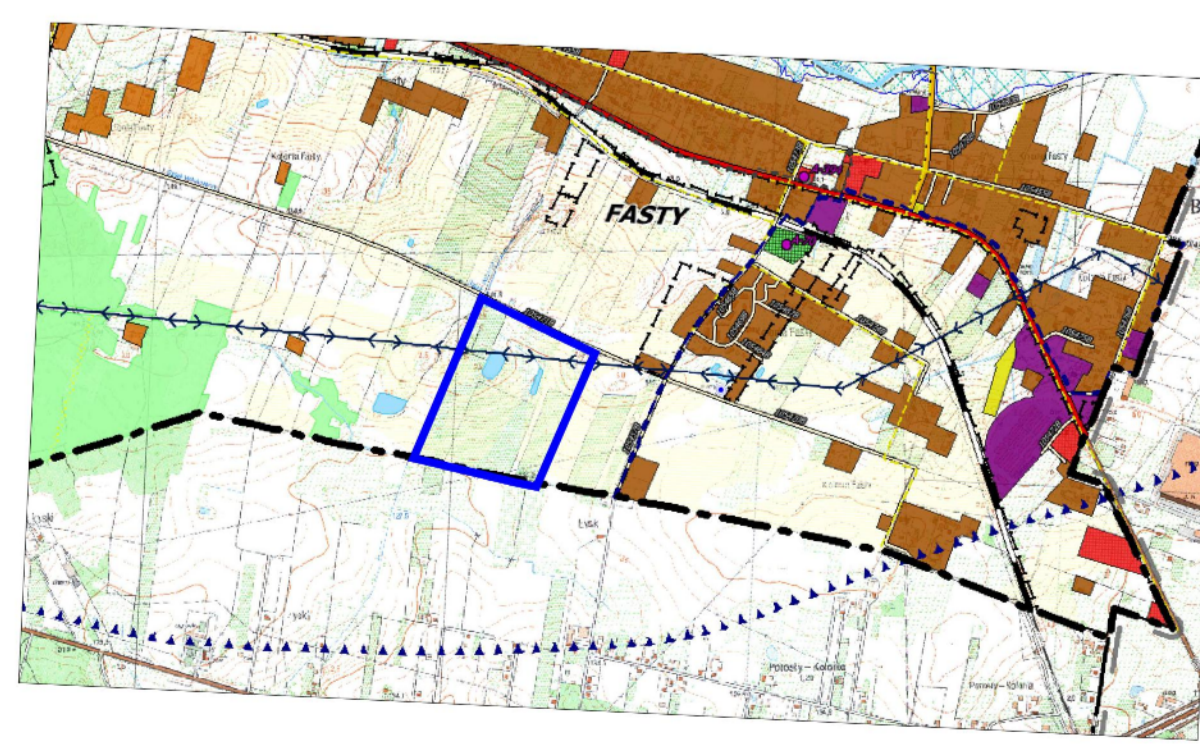
FUNKCJE TERENÓW	
	teren zabudowy usługowej
	teren zabudowy produkcyjno - usługowej
	teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych
	teren drogi publicznej dojazdowej
	teren drogi publicznej lokalnej



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZYŃSKO DUŻE



KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
	teren zabudowy mieszkaniowej
	teren zabudowy usługowej
	teren zabudowy produkcyjno-usługowej
	teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych
	teren drogi publicznej
	teren drogi publicznej lokalnej
	teren zieleni
	teren wód
	teren techniczny
	teren urządzeń technicznych
	inne tereny



UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVII/525/23
Rady Gminy Dobrzyniewo Duże
z dnia 31 marca 2023 r.

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 RIIIb.

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 i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Wprowadzenie na całym obszarze planu zakazu przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie 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.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVII/525/23
Rady Gminy Dobrzyniewo Duże
z dnia 31 marca 2023 r.

**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
<hr/>	
Kwota łączna	2 404 622 zł

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVII/525/23

Rady Gminy Dobrzyniewo Duże

z dnia 31 marca 2023 r.

Zalacznik4.gml

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

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LVII/525/23
Rady Gminy Dobrzyniewo Duże
z dnia 31 marca 2023 r.

Uzasadnienie
do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Fasty (rejon ulicy Leśnej)

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Plan sporządza się 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) oraz art. 20 ust. 1 i 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr XXII/173/20 Rady Gminy Dobrzyniewo Duże z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Fasty (rejon ulicy Leśnej).

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Planem objęto obszar o powierzchni ok. 21,85 ha położony w obrębie geodezyjnym Fasty pomiędzy ul. Leśną a granicą administracyjną z gminą Choroszcz.

3. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Jest to teren niezabudowany, dotychczas w większości użytkowany rolniczo, stanowiący sady i uprawy polowe. Przez obszar opracowania przebiega linia elektroenergetyczna 110 kV GPZ Białystok – RPZ Jeżewo, w której pasie technologicznym projektowana jest linia 110 kV RPZ Białystok 6 – projektowany RPZ Choroszcz. Przebiegają również dwie linie 15 kV.

Część obszaru opracowania (działki nr 138/7, 138/8 i 138/9 o pow. około 5,77 ha) stanowi własność gminy Dobrzyniewo Duże. Pozostały teren to działki prywatne. Grunt o powierzchni 5,1144 ha (w większości prywatny) stanowi grunt rolny klasy RIIIb, reszta to grunty klasy IV, V i VI.

4. Cel sporządzenie planu i przyjęte rozwiązania planistyczne.

Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczenie terenów pod zabudowę produkcyjno-usługową. Planowane jest pełne wyposażenie obszaru planu w gminną infrastrukturę techniczną oraz budowa zewnętrznego układu komunikacyjnego: ulicy Hydroforowej i Leśnej, a także budowa projektowanej ulicy gminnej do bezpośredniej obsługi przyległych działek.

Zawartość planu określa art.15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu wykonano zgodnie z wymaganym zakresem w odniesieniu do przedmiotu jego ustaleń oraz zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587).

W projekcie planu początkowo tereny wskazane do zabudowy zostały przeznaczone wyłącznie pod produkcję i usługi. W związku z nieotrzymaniem zgody Ministra Rolnictwa i

Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy RIIIb, projekt planu został zmieniony. Teren z gruntami rolnymi klasy RIIIb oznaczono symbolem RU i przeznaczono do obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych, co pozwoliło na pozostawienie tych gruntów na potrzeby rolnictwa, zachowując produkcyjny charakter obszaru opracowania.

5. Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Dobrzyniewo Duże.

Studium gminy jest najważniejszym dokumentem kształtującym politykę przestrzenną gminy. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyniewo Duże zostało przyjęte uchwałą Nr XIX/148/20 Rady Gminy Dobrzyniewo Duże z dnia 28 lutego 2020 r.

Z uwagi na zróżnicowanie funkcjonalno-przestrzenne gminy Dobrzyniewo Duże w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wyodrębniono kilka stref polityki przestrzennej. Obszar objęty granicami planu stanowi strefę wielofunkcyjną. Ustalenia studium dla strefy wielofunkcyjnej są następujące:

*"Do strefy wielofunkcyjnej (stan projektowany) zaliczono następujący teren funkcjonalny:
– teren rozwoju zabudowy wielofunkcyjnej.*

W terenach rozwoju zabudowy wielofunkcyjnej dopuszcza się ukształtowanie strefy osadniczej (tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wraz z towarzyszącą zabudową usługową) albo strefy aktywizacji gospodarczej (tj. zabudowy produkcyjnej, usługowej, składowej i magazynowej), przy czym nie przewiduje się funkcjonowania w/w stref łącznie. Sprecyzowanie winno nastąpić na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego."

W myśl zapisu studium Władze gminy postanowiły strefę wielofunkcyjną kształtować jako strefę aktywizacji gospodarczej – opracować miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i przeznaczyć obszar strefy do zabudowy produkcyjnej, usługowej, składowej i magazynowej.

Zgodnie z § 9 ust 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, przy czym w myśl art. 20 ww. ustawy plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Opracowany plan nie tylko nie narusza jego ustaleń, ale jest zgodny ze studium gminy.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).

Wymagania ładu przestrzennego zostały zrealizowane m.i.n. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg. W celu zapewnienia odpowiednich, walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej zabudowy.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt. 3) oraz wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4).

Obszar opracowania nie wchodzi w skład obszarów Natura 2000 i znajduje się, oprócz obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 218 „Pradolina rzeki Supraśl” oraz obszaru ochronnego tego zbiornika, poza innymi obszarami chronionymi.

Ustalenia planu określają warunki zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zapobiegającą skażeniu gleby i wody. Wprowadzono również zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, a na terenach usługowych i do obsługi rolnictwa również przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Na terenie opracowania znaczna część gruntów stanowi użytki rolne klasy RIIIB. Jest to grunt chroniony na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326), wymagający uzyskania stosownej zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie udzielił tej zgody. Pozostawienie tych gruntów wyłącznie pod uprawy rolne byłoby niezgodne ze studium gminy, w którym teren ten wskazano do rozwoju wielofunkcyjnego. Ostatecznie w planie zachowano ten grunt jako rolny i przeznaczono do obsługi gospodarstw rolnych.

Na terenie opracowania nie występują obiekty o wartościach kulturowych ani zabytki czy dobra kultury współczesnej. Nie występują również obszary cenne krajobrazowo i widokowo. Aby zniwelować negatywne oddziaływanie planowanej zabudowy na krajobraz w ustaleniach projektu planu wprowadzono szereg ograniczeń z zakresu kształtowania zabudowy i wprowadzono zieleń izolacyjną.

3. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt. 5).

W granicach planu brak jest jakichkolwiek zagrożeń, nie występują zjawiska osuwania się mas ziemnych oraz zjawiska powodzi. Plan spełnia wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz potrzeby osób niepełnosprawnych.

4. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)

Realizacja nowej zabudowy produkcyjno-usługowej na podstawie ustaleń planu pozwoli na racjonalne wykorzystanie terenu. Umożliwienie realizacji inwestycji aktywności gospodarczych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy.

5. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).

Obszar objęty granicami planu stanowi w $\frac{1}{4}$ własność gminy, a w $\frac{3}{4}$ własność osób prywatnych.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu będą polegały na zbywaniu terenów dla przyszłych przedsiębiorców.

6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8).

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane poprzez ustalenie wymogów ochrony ludności w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP - budowę ukryć, zabezpieczenia awaryjnych ujęć wody, lokalizację syren alarmowych.

7. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się do inwestycji związanych z komunikacyjną i infrastrukturą techniczną.

8. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).

W planie przewidziano realizację pełnej infrastruktury technicznej i rozbudowę układu komunikacyjnego.

W przypadku zaistnienia potrzeb w zakresie sieci szerokopasmowych po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację inwestycji również w tym zakresie.

9. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).

Sporządzając projekt planu zrealizowano w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w zakresie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu w związku z art. 39 ust. 1, art. 40, art. 54 ust. 2 i ust. 3 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. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.). Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego umieszczono na tablicy ogłoszeń w urzędzie gminy. W ogłoszeniu tym podano termin i miejsce składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz bipie urzędu gminy. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. Z uwagi na sezon wakacyjny na prośbę zainteresowanych znacznie wydłużono okres składania wniosków do projektu planu, o czym również powiadomiono w sposób jak poprzednio.

Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedłożono go Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej do opiniowania. Po poprawkach wskazanych przez komisję udostępniono projekt planu instytucjom celem uzyskania uzgodnień i innych opinii. Wystąpiono również do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów klasy RIIIb na cele nierolnicze. Ponieważ zgody nie otrzymano, projekt planu zmieniono i powtórzono etap opiniowania i uzgodnień. Tym razem opinia Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej była negatywna z uwagi na przeznaczenie gruntów klasy RIIIb do obsługi gospodarstw rolnych i ogrodniczych. Zdanie komisji na gruntach tych należało wprowadzić zakaz jakiegokolwiek zabudowy. Spełnienie warunku Komisji spowodowałoby znaczny opór właścicieli tych gruntów i zarzut niezgodności ze studium, w którym tereny te zostały wskazane do wielofunkcyjnego rozwoju.

Warunek pozytywnej opinii gminy Choroszcz (przedłużenie drogi IKD do granicy z gminą) również nie mógł zostać spełniony, gdyż wymagałby powtórzenia procedury. Taki wniosek powinien zostać zgłoszony po zawiadomieniu gminy o sporządzaniu planu, a nie po ponownym przedłożeniu projektu planu do opiniowania i uzgodnień. Pozostałe opinie i uzgodnienia były pozytywne

W dniach od **2 lutego 2023 r. do 24 lutego 2023 r** projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. O wyłożeniu powiadomiono społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń urzędu gminy, w prasie lokalnej oraz bip-e. W ogłoszeniu określono miejsce i termin wyłożenia projektu planu, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag. W dyskusji publicznej uczestniczyło łącznie 10 osób, nie przybył jednak nikt z właścicieli terenu objętego granicami planu.

Zainteresowanie uczestników dyskusji budził nie tyle obszar objęty granicami planu, ile nowy układ komunikacyjny po modernizacji położonej w niedalekiej odległości linii kolejowej na trasie Rail Baltica i realizacji drogi krajowej nr 19 w nowym przebiegu oraz planowane rozpoczęcie budowy inwestycji gminnej – ulicy Leśnej z utwardzoną nawierzchnią i pełną infrastrukturą techniczną.

Do projektu planu wpłynęły dwa pisma z uwagami. Jedna uwaga, dotycząca umożliwienia obsługi komunikacyjnej terenu RU również z drogi 1KD-D, została uwzględniona i odpowiedni zapis pojawił się w projekcie uchwały.

Uwagi, które nie zostały uwzględnione 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:

- składów i magazynów w tym przeznaczonych na potrzeby handlu sprzętem i art. spożywczymi wraz z niezbędnymi obiektami biurowo-administracyjnymi,
- obiektów technicznych związanych z produkcją rolniczą,
- obiektów gospodarczych i garaży,
- 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 RIIIb.

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 i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Wprowadzenie na całym obszarze planu zakazu przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie 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:

- rezygnacja z produkcji i pozostawienie usług,
- zwiększenie linii zabudowy od ul. Leśnej do 15 m,
- ograniczenie powierzchni zabudowy do 50% działki budowlanej,
- zwiększenie terenu biologicznie czynnego do 20% działki budowlanej,
- ograniczenie wysokości pozostałych obiektów do 20 m.

8) Na terenach oznaczonych symbolem U:

- ograniczenie powierzchni zabudowy do 50% działki budowlanej,
- zwiększenie terenu biologicznie czynnego do 20% działki budowlanej,
- 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 przekaźnikowych, 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.

Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Gminy w Dobrzyniewie Dużym i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących

udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Zwiększenie jawności procedur planistycznych wynika również z procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce. Przepisy te weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Obszar planu został przedstawiony w postaci rastra z georeferencją (odniesieniem przestrzennym zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych).

10. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Wójt Gminy Dobrzyniewo Duże uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową usługową i produkcyjną. Potrzeby gminy w zakresie funkcji publicznych ograniczają się, do zapewnienia rezerw terenowych na rzecz obsługi komunikacyjnej.

11. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).

Rozwiązania komunikacyjne przyjęte w planie są kontynuacją istniejącego układu drogowego. Utrzymanie tych dróg zminimalizuje transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają docelową ich realizację.

12. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz rowerowej, która odbywać się będzie gminnymi drogami lokalnymi i dojazdowymi.

13. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).

Tereny objęte granicami planu tworzą zwarty obszar inwestycyjny położony przy istniejącej drodze gminnej, z dogodnym połączeniem do zewnętrznego układu komunikacyjnego z dostępem do dróg krajowych.

14. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).

Ostania ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy została przeanalizowana przy sporządzaniu nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyniewo Duże w wyniku czego obszar objęty granicami planu został wskazany do wielofunkcyjnego rozwoju. Uchwała intencyjna w sprawie przystąpienia do sporządzania planu podjęta 25 czerwca 2020 r. była wynikiem

realizacji postanowień Studium, przyjętego uchwałą Nr XIX/148/20 Rady Gminy Dobrzyniewo Duże z dnia 28 lutego 2020 r.

15. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).

W wyniku uchwalenia planu gmina Dobrzyniewo Duże poniesie znaczne koszty na realizację infrastruktury technicznej należącej do jej zadań własnych oraz realizację układu komunikacyjnego. Koszty te jednak zostaną zbilansowane w wyniku sprzedaży zaledwie części terenów gminnych. Pozostała kwota 7 500 000 zł to zysk gminy, który może być zwiększony rentą planistyczną i opłatą adicencną.

Ponadto w wyniku zagospodarowania i zabudowy terenów przewidzianych w planie corocznie budżet gminy będzie zasilany opłatami za podatki, które wyniosą co najmniej 1 000 000 zł. rocznie.

Uchwalenie planu przeniesie więc gminie Dobrzyniewo Duże znaczne korzyści finansowe.

III. Procedura planistyczna

Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej:

- 1) Wystosowano stosowne ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu oraz zebrano i przeanalizowano wnioski do planu.
- 2) Wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu.
- 3) Projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania oraz wystąpiono o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 4) Z uwagi na nieuzyskanie stosownej zgody (mimo uzupełniania wniosku o nowe argumenty, a po otrzymaniu odmowy – wnioskowania o ponowne przeanalizowanie wniosku o wyrażenie zgody) zmieniono projekt planu przeznaczając grunty rolne klasy RIIIB pod obsługę produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych.
- 5) Zmieniony projekt planu został ponownie przesłany do uzgodnień i opiniowania.
- 6) Po zakończeniu etapu uzgodnień i opinii wyłożono projekt planu do publicznego wglądu.
- 7) W trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.
- 8) Rozpatrzono uwagi złożone do projektu planu
- 9) Projekt planu przekazano Radzie Gminy Dobrzyniewo Duże wraz z listą nieuwzględnionych uwag w celu ich rozstrzygnięcia i podjęcia uchwały w sprawie planu.

Lista nieuwzględnionych uwag:

- 1) Obniżenie stawki z tytułu wzrostu wartości nieruchomości do poziomu 1% - 5%
- 2) Dopuszczenie na terenach przeznaczonych pod produkcję i usługi funkcji mieszkaniowej lokalizowanej nie tylko wyłącznie w formie wbudowanej w kubaturę budynku produkcyjnego
- 3) Dopuszczenie funkcji mieszkaniowej w sposób jak wyżej również na terenie RU
- 4) Uściślenie zapisu na terenie RU poprzez dopuszczenie:

- składów i magazynów w tym przeznaczonych na potrzeby handlu sprzętem i art. spożywczymi wraz z niezbędnymi obiektami biurowo-administracyjnymi,
 - obiektów technicznych związanych z produkcją rolniczą,
 - obiektów gospodarczych i garaży,
 - instalacji OZE wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru oraz instalacji powyżej 1000 kW realizowanych w formie wolnostojącej
- 5) Wybór funkcji strefy wielofunkcyjnej jako osadniczej.
- 6) Wprowadzenie na całym obszarze planu zakazu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
- 7) Na terenach oznaczonych symbolem PU:
- rezygnacja z produkcji i pozostawienie usług,
 - zwiększenie linii zabudowy od ul. Leśnej do 15 m,
 - ograniczenie powierzchni zabudowy do 50% działki budowlanej,
 - zwiększenie terenu biologicznie czynnego do 20% działki budowlanej,
 - ograniczenie wysokości pozostałych obiektów do 20 m.
- 8) Na terenach oznaczonych symbolem U:
- ograniczenie powierzchni zabudowy do 50% działki budowlanej,
 - zwiększenie terenu biologicznie czynnego do 20% działki budowlanej,
 - wprowadzenie zakazu lokalizacji zakładów pogrzebowych i krematoriów.
- 9) Na terenach oznaczonych symbolem RU:
- zwiększenie terenu biologicznie czynnego do 20% działki budowlanej.