

**UCHWAŁA NR....**  
**RADY GMINY DOBRZYNIOWO DUŻE**

z dnia ..... 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) oraz art. 20 ust. 1 i 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z wykonaniem uchwały Nr XXVIII/223/20 Rady Gminy Dobrzyniewo Duże z dnia 11 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Fasty (rejon ulicy Rolnej), po stwierdzeniu, że plan 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., Rada Gminy Dobrzyniewo Duże uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

- § 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Fasty (rejon ulicy Rolnej), zgodnie z granicami jak na rysunku stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 60 ha. Granicę planu od strony południowej wyznacza droga krajowa nr 65, od strony zachodniej droga powiatowa ul. Dobrzyniewska, od strony północnej ul. Przytulna, natomiast od wschodu granica administracyjna z miastem Białystok oraz ul. Satynowa.
  3. Rysunek planu i tekst niniejszej uchwały stanowią integralną całość.
  4. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne o łącznej powierzchni 17,5781 ha (w tym 9,6266 ha gruntów klasy III oraz 7,9515 ha gruntów klasy IIIb).
  5. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
    - 1) granica obszaru objętego planem;
    - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym:
  - a) oznaczone symbolami 1 MN – 14 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) oznaczone symbolami 1 MNU - 14 MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - c) oznaczony symbolem 1 U – teren zabudowy usługowej,
  - d) oznaczony symbolem 1 UT – teren zabudowy usług turystyki,
  - e) oznaczone symbolami 1 PU – 3 PU – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,
  - f) oznaczone symbolami 1 KDG – 2 KDG – tereny dróg publicznych głównych,
  - g) oznaczone symbolami 1 KDL – 6 KDL – tereny dróg publicznych lokalnych,
  - h) oznaczone symbolami 1 KDD – 2 KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych,
  - i) oznaczone symbolami 1 KDW – 17 KDW – tereny dróg wewnętrznych,
  - j) oznaczone symbolami 1 KDX – 4 KDX – tereny ciągów pieszo-jezdnych,
  - k) oznaczone symbolami 1 KX – 2 KX – tereny ciągów pieszych.
6. Ustaleniami obowiązującymi wynikającymi z przepisów odrębnych są:
  - 1) cały obszar planu znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 218 „Pradolina rzeki Supraśl” oraz w zasięgu jego projektowanego obszaru ochronnego;
  - 2) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
  - 3) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.
7. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, niewymienione w ust. 5 i 6 mają charakter informacyjny lub określający zasady uzbrojenia technicznego terenu.
8. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000 będący integralną częścią planu – stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu

infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan miejscowy, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony w skali 1:1000, zawarty w granicach obszaru objętego planem wraz z oznaczeniami obowiązującymi i oznaczeniami informacyjnymi, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Dobrzyniewo Duże;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia terenu;
- 5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub związane z gruntem elementy konstrukcyjne budynku. Linia ta nie dotyczy podestów, zejść i zjazdów do piwnic i garaży, balkonów, wykuszy, okapów oraz stacji transformatorowych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) przepisach szczególnych lub odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 10) budynkach i budowlach pomocniczych – należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu np. budynki

gospodarcze, garaże, altany, deszczochrony, wiaty na potrzeby gospodarcze i rekreacyjne itp.;

- 11) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi niezaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu i nie wywołuje ograniczeń w zagospodarowaniu działek sąsiedzkich, obejmujące wyłącznie:
- a) biura, banki,
  - b) handel detaliczny bez dystrybucji paliw płynnych,
  - c) gastronomię,
  - d) nieuciążliwe usługi związane z obsługą mieszkańców, w tym usługi fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, szewskie, tapicerskie, pralnicze, weterynaryjne, informatyczne oraz naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego (poza warsztatami obsługi samochodów i stacjami paliw),
  - e) turystykę, odnowę biologiczną,
  - f) projektowanie i inne formy pracy twórczej,
  - g) kulturę,
  - h) oświatę, wychowanie, opiekę nad dziećmi,
  - i) ochronę zdrowia obejmującą wyłącznie gabinety lekarskie (z wykluczeniem szpitali);
- 12) zapleczu działki budowlanej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej znajdującą się za budynkiem przeznaczenia podstawowego, patrząc od strony frontu tej działki.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

#### **§ 3.1. Zasady kształtowania nowej zabudowy:**

- 1) na terenach oznaczonych symbolami – MN, MNU:
- a) należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe elewacji (tynki, cegły, drewno, kamień) - kolorystyka nawiązująca do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach naturalnej cegły, bieli, szarości, beży i brązów,
  - b) kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni;

- 2) na terenach oznaczonych symbolami – U, UT, PU:
  - a) należy stosować kolorystykę elewacji nawiązującą do naturalnych materiałów budowlanych, tj. w tonacjach naturalnej cegły, bieli, szarości, beży i brązów,
  - b) kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni.
2. Lokalizacja budynków i komunikacji wewnętrznej winna uwzględniać naturalne ukształtowanie terenu, w sposób minimalizujący zniekształcenie krajobrazu.
3. Zabudowa na całym obszarze planu na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie winna być kształtowana z udziałem zieleni towarzyszącej.
4. Projektowane budynki należy lokalizować:
  - 1) zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
  - 2) z uwzględnieniem stref ochronnych, o których mowa w § 10;
  - 3) spełniając wszystkie ustalenia planu oraz obowiązujące przepisy odrębne, w tym budowlane.
5. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób o ograniczonej mobilności w tym osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Adaptuje się istniejącą zabudowę. W przypadku istniejącej zabudowy, niespełniającej określonych w ustaleniach szczegółowych zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dopuszcza się jej zachowanie (w zakresie gabarytów, wysokości, formy zabudowy) z prawem do przebudowy, remontu i bieżącej konserwacji (z zachowaniem dotychczasowych wskaźników zagospodarowania terenu), z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, w tym rozdziału 12 (nie dotyczy rozbudowy i nadbudowy).
7. Istniejące budynki lub ich części znajdujące się poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy mogą podlegać rozbudowie, lecz część projektowana budynku nie może przekraczać tej linii. W przypadku nadbudowy dopuszcza się wykonanie jej w istniejącym obrysie.
8. Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, garażowych, wiat oraz budynków w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej - bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od tej granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

- § 4.1. W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu, tereny oznaczone symbolami: MN i MNU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.
  3. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
  4. W granicach planu ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.
  5. Obszar planu położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 218 „Pradolina rzeki Supraśl” oraz w zasięgu jego projektowanego obszaru ochronnego - obowiązuje ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi.
  6. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, a zwłaszcza GZWP nr 218 ustala się:
    - 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 § 11;
    - 3) wprowadza się zakaz lokalizacji instalacji do odzysku i unieszkodliwiania odpadów;
    - 4) wprowadza się zakaz lokalizacji lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła wytwarzanych w procesach odzyskiwania energii geotermalnej (gruntowej).

### **Rozdział 4**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

- § 5. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

## **Rozdział 5**

### **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

- § 6.1. W granicach planu przestrzeń publiczną stanowią tereny oznaczone symbolami: 1 KDG – 2 KDG, 1 KDL – 6 KDL, 1 KDD – 2 KDD.
2. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarto w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów (Rozdział 12).
  3. Ustala się zagospodarowanie przestrzeni publicznych z uwzględnieniem dostępności dla wszystkich, w tym dla osób ze szczególnymi potrzebami.

## **Rozdział 6**

### **Ustalenia wynikające z granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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**

- § 7.1. W granicach planu nie występują tereny górnicze, a także tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
2. W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy odrębne.
  3. W granicach niniejszego planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym (nie ma audytu) oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego.

## **Rozdział 7**

### **Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa**

- § 8. W granicach planu występują elementy ponadlokalne realizujące cele polityki przestrzennej, ujęte w zapisach Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego:
- 1) infrastruktura energetyczna - istniejąca linia elektroenergetyczna 110 kV relacji GPZ-1 Białystok – RPZ Jeżewo;
  - 2) infrastruktura telekomunikacyjna i teleinformatyczna - istniejąca sieć szkieletowa

szerokopasmowa relacji Białystok – Fasty (gm. Dobrzyniewo Duże) – Łyski (gm. Choroszcz);

- 3) system transportowy - droga krajowa DK 65 (fragment);
- 4) obszary funkcjonalne kształtowania potencjału rozwojowego - teren Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 218 „Pradolina Rzeki Supraśl” wraz z projektowanym obszarem ochronnym.

## **Rozdział 8**

### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 9. 1. Nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalań i podziałów nieruchomości.

2. W przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MN – 14 MN, 1 MNU – 14 MNU:
  - a) minimalne powierzchnie działek:
    - 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
    - 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
    - 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej,
  - b) minimalna szerokość frontu działek:
    - 19 m dla zabudowy wolnostojącej,
    - 14 m dla zabudowy bliźniaczej,
    - 10 m dla zabudowy szeregowej,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 60° a 120°;
- 2) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1 U:
  - a) minimalne powierzchnie działek: 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działek: 18 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 60° a 120°;
- 3) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1 UT: nie określa się, ze względu na to, że teren stanowi jedną działkę ewidencyjną;
- 4) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 PU – 3 PU:

- a) minimalne powierzchnie działek: 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działek: 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale 60° a 120°;
- 5) Ustalone parametry nie dotyczą parametrów działek przeznaczonych pod wydzielenia dojazdów i dojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 9**

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

§ 10.1. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

- 1) przygotowanie budowli ochronnych dla ludności – adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice - położonych w najniższych kondygnacjach budynków:
  - a) usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,
  - b) produkcyjnych powyżej 15 pracowników– zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi obrony cywilnej;
- 2) stacje transformatorowe należy dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syreny alarmowe o zasięgu słyszalności minimum 300 m;
- 4) układ dróg powinien spełniać następujące warunki:
  - a) odpowiednią szerokość uniemożliwiającą ewentualne zagruzowanie,
  - b) połączenie z traktami przelotowymi zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia lub podwyższonej obronności państwa,
  - c) wyznaczenie bezpiecznych tras przejazdu dla pojazdów z niebezpiecznymi środkami chemicznymi;
- 5) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – z projektowanych studni awaryjnych o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m.

2. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić strefy ochronne wynoszące:

- 1) od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV – 40 m tj. 20 m obustronnie od osi linii;
- 2) od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – 15 m tj. 7,5 m

- obustronnie od osi linii;
- 3) od innych sieci i urządzeń - zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W strefach ochronnych, 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) zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
4. W odniesieniu do sieci gazowych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu na podstawie przepisów odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.
5. Ustala się możliwość skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych na podstawie właściwych przepisów odrębnych.

## **Rozdział 10**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

- § 11. 1. Adaptuje się urządzenia i przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę.
2. Realizacja przyłączy infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami projektów zagospodarowania terenów.
  3. Ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi lub istniejącymi urządzeniami drogowymi lub zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  4. Dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowaną lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 12 oraz przepisami odrębnymi.
  5. Określone na rysunku planu lokalizacje urządzeń i trasy sieci infrastruktury technicznej określają zasadę uzbrojenia technicznego i mogą być uściślone na etapie realizacji zgodnie z opracowaniami branżowymi i dokumentacją budowlaną inwestycji.
6. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) zaopatrzenie poprzez sieć wodociągową, połączoną z gminnym systemem

- wodociągowym lub indywidualne ujęcia wody;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy zrealizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) budowę oraz rozbudowę wodociągu należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią jego wydajność, jako źródła wody do celów przeciwpożarowych.
7. W zakresie odprowadzania ścieków, ustala się: odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej.
  8. W zakresie energetyki, ustala się: zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznych.
  9. W zakresie zaopatrzenia w gaz – z sieci gazowej oraz ze źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza.
  11. W zakresie telekomunikacji, ustala się: zaopatrzenie należy realizować z sieci telekomunikacyjnej oraz poprzez rozwój łączności bezprzewodowej.
  12. W zakresie gospodarki odpadami, obowiązują przepisy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.
  13. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  14. W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem ustala się:
    - 1) obszar objęty opracowaniem skomunikowany będzie poprzez:
      - a) drogi publiczne: główne (1 KDG – 2 KDG) – tereny przeznaczone na poszerzenie drogi krajowej nr 65, lokalne (1 KDL – 6 KDL) – droga powiatowa i drogi gminne oraz dojazdowe (1 KDD – 2 KDD) – drogi gminne,
      - b) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDW – 17 KDW,
      - c) tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDX – 4 KDX,
      - d) tereny ciągów pieszych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KX – 2 KX,
      - e) drogę krajową nr 65 znajdującą się poza planem (dotyczy terenów: 5 MNU, 6 MNU, 7 MNU, 1 PU, 2 PU);
    - 2) zjazdy na tereny przyległe do dróg publicznych zgodnie z ustawą o drogach publicznych, przepisami wykonawczymi oraz warunkami wydanymi przez zarządcę

drogi.

15. Na terenie 5 MNU ustala się możliwość wydzielenia dojazdów do nowo wydzielonych działek w ramach ustalonego przeznaczenia według następujących zasad i parametrów oraz zgodni z przepisami odrębnymi:

- 1) minimalna szerokość: 5 m;
- 2) dla dojazdów bez obustronnego przejazdu obowiązuje nakaz realizacji placów do zawracania o wymiarach nie mniej niż 12,5 m x 12,5 m umożliwiającym dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

16. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej (minimalna liczba miejsc do parkowania):

- 1) tereny MN – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny;
- 2) tereny MNU – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny oraz:
  - a) dla usług biurowych i handlu detalicznego: 25 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) dla usług gastronomii: 25 na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - c) dla usług oświaty – szkół: 4 na 100 uczniów,
  - d) dla usług oświaty – przedszkoli i żłobków: 4 na 100 dzieci, w tym minimum 3 dla krótkotrwałego postoj,
  - e) dla usług zdrowia: 14 na 10 gabinetów,
  - f) dla pozostałych usług niewymienionych w pkt. a-e: 30 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 3) teren U:
  - a) dla usług biurowych i handlu detalicznego: 25 na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) dla usług gastronomii: 25 na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - c) dla usług oświaty – szkół: 4 na 100 uczniów,
  - d) dla usług oświaty – przedszkoli i żłobków: 4 na 100 dzieci, w tym minimum 3 dla krótkotrwałego postoj,
  - e) dla usług zdrowia: 14 na 10 gabinetów,
  - f) dla pozostałych usług niewymienionych w pkt. a-e: 30 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 4) teren UT:

- a) dla usług gastronomii: 25 na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - b) dla pozostałych usług niewymienionych w pkt. a: 30 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 5) tereny PU – 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych i produkcyjnych lub 20 miejsc na 100 zatrudnionych osób na jednej zmianie;
- 6) zasady oraz liczbę stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:
- a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
  - b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
  - c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
  - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

## **Rozdział 11**

### **Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów**

§ 12. Nie zachodzi potrzeba określania sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów.

## **Rozdział 12**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

- § 13.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 MN (o powierzchni ok. 1,39 ha), 2 MN (o powierzchni ok. 2,56 ha), 3 MN (o powierzchni ok. 1,52 ha), 4 MN (o powierzchni ok. 1,88 ha), 5 MN (o powierzchni ok. 1,42 ha), 6 MN (o powierzchni ok. 2,17 ha), 7 MN (o powierzchni ok. 1,9 ha), 8 MN (o powierzchni ok. 2,91 ha), 9 MN (o powierzchni ok. 2,58 ha), 10 MN (o powierzchni ok. 2,13 ha), 11 MN (o powierzchni ok. 0,67 ha), 12 MN (o powierzchni ok. 2,69 ha), 13 MN (o powierzchni ok. 0,23 ha), 14 MN (o powierzchni ok. 0,65 ha).
2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji budynków i budowli pomocniczych, miejsc postojowych, zieleni, obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 3) ustala się:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 4) obsługa komunikacyjna terenów zgodnie z § 11 uchwały;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, w tym wysokość budynków i budowli pomocniczych – 6 m;
- 2) geometria dachu:
  - a) dla budynków przeznaczenia podstawowego: symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°;
  - b) dla pozostałej zabudowy: symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych: od 15° do 45°;
- 3) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków i budowli pomocniczych – 60 m<sup>2</sup> w ramach jednej działki budowlanej;
- 4) budynki i budowle pomocnicze należy realizować jako obiekty parterowe zlokalizowane na zapleczu działki budowlanej;
- 5) ustala się obowiązek zharmonizowania architektury budynków i budowli pomocniczych z architekturą budynków przeznaczenia podstawowego.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

- 1) dla zabudowy wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>;
- 2) dla zabudowy bliźniaczej - 500 m<sup>2</sup>;
- 3) dla zabudowy szeregowej - 300 m<sup>2</sup>.

§ 14.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 MNU (o powierzchni ok. 0,24 ha), 2 MNU (o powierzchni ok. 0,38 ha), 3 MNU (o powierzchni ok. 0,24 ha), 4 MNU (o powierzchni ok. 0,42 ha), 5 MNU (o powierzchni ok. 4,44 ha), 7 MNU (o powierzchni ok. 8,48 ha), 8 MNU (o powierzchni

ok. 3,92 ha), 10 MNU (o powierzchni ok. 1,79 ha), 11 MNU (o powierzchni ok. 0,54 ha), 12 MNU (o powierzchni ok. 1,33 ha), 13 MNU (o powierzchni ok. 0,24 ha), 14 MNU (o powierzchni ok. 0,34 ha).

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową oraz usługi nieuciążliwe - przewiduje się realizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji budynków i budowli pomocniczych, miejsc postojowych, zieleni, obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:
  - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
  - 3) ustala się:
    - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
    - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
  - 4) obsługa komunikacyjna terenów zgodnie z § 11 uchwały;
  - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m (w przypadku wyłącznie zabudowy mieszkaniowej), 10 m (w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowej), w tym wysokość budynków i budowli pomocniczych – 6 m;
  - 2) geometria dachu:
    - a) dla budynków przeznaczenia podstawowego: symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°,
    - b) dla pozostałej zabudowy: symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych: od 15° do 45°;
  - 3) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków i budowli pomocniczych – 60 m<sup>2</sup> w ramach jednej działki budowlanej;
  - 4) budynki i budowle pomocnicze należy realizować jako obiekty parterowe zlokalizowane na zapleczu działki budowlanej;
  - 5) ustala się obowiązek zharmonizowania architektury budynków i budowli

pomocniczych z architekturą budynków przeznaczenia podstawowego.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

- 1) dla zabudowy wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>;
- 2) dla zabudowy bliźniaczej - 500 m<sup>2</sup>;
- 3) dla zabudowy szeregowej - 300 m<sup>2</sup>.

§ 15.1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 6 MNU (o powierzchni ok. 0,65 ha).

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową oraz usługi (w tym stacje paliw, myjnie, warsztaty naprawcze, renowacyjne, stacje demontażu, lakiernie, komisje, wypożyczalnie) z wykluczeniem: usług pogrzebowych, szpitali oraz warsztatów kamieniarskich - przewiduje się realizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji budynków i budowli pomocniczych, miejsc postojowych, zieleni, obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 3) ustala się:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z § 11 uchwały;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m (w przypadku wyłącznie zabudowy mieszkaniowej), 10 m (w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowej), w tym wysokość budynków i budowli pomocniczych – 6 m;
- 2) geometria dachu:
  - a) dla budynków przeznaczenia podstawowego: symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych: od 30°

do 45°,

- b) dla pozostałej zabudowy: symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych: od 15° do 45°,
  - c) w zakresie zabudowy istniejącej dopuszcza się zachowanie dachów płaskich;
- 3) ustala się obowiązek zharmonizowania architektury budynków i budowli pomocniczych z architekturą budynków przeznaczenia podstawowego;
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
- 1) dla zabudowy wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>;
  - 2) dla zabudowy bliźniaczej - 500 m<sup>2</sup>;
  - 3) dla zabudowy szeregowej - 300 m<sup>2</sup>.

§ 16.1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 9 MNU (o powierzchni ok. 1,15 ha).

- 2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową oraz usługi, w tym usługi meblarskie, warsztaty stolarskie z wykluczeniem: usług pogrzebowych, szpitali oraz warsztatów kamieniarskich - przewiduje się realizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych.
- 3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji budynków i budowli pomocniczych, miejsc postojowych, zieleni, obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
- 4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
  - 3) ustala się:
    - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
    - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
  - 4) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z § 11 uchwały;
  - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
- 5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m (w przypadku wyłącznie zabudowy mieszkaniowej), 10 m (w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub

usługowej), w tym wysokość budynków i budowli pomocniczych – 6 m;

2) geometria dachu:

a) dla budynków przeznaczenia podstawowego: symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°;

b) dla pozostałej zabudowy: symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych: od 15° do 45°;

3) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy budynków i budowli pomocniczych – 60 m<sup>2</sup> w ramach jednej działki budowlanej;

4) budynki i budowle pomocnicze należy realizować jako obiekty parterowe zlokalizowane na zapleczu działki budowlanej;

5) ustala się obowiązek zharmonizowania architektury budynków i budowli pomocniczych z architekturą budynków przeznaczenia podstawowego;

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:

1) dla zabudowy wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>;

2) dla zabudowy bliźniaczej - 500 m<sup>2</sup>;

3) dla zabudowy szeregowej - 300 m<sup>2</sup>.

§ 17.1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 U (o powierzchni ok. 0,09 ha).

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się usługi.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji budynków i budowli pomocniczych, miejsc postojowych, zieleni, obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;

3) ustala się:

a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

4) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z § 11 uchwały;

5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
  - 2) należy stosować symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe oraz dachy płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 3° do 45°.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>.

§ 18.1. Ustala się teren zabudowy usług turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 UT (o powierzchni ok. 0,07 ha).

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się usługi turystyki, w szczególności ośrodki wypoczynkowo-rekreacyjne, hotele, obiekty gastronomiczne, centra konferencyjne oraz obiekty towarzyszące (budynki gospodarcze i garażowe).
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji miejsc postojowych, zieleni, obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
  - 3) ustala się:
    - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,
    - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
  - 4) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z § 11 uchwały;
  - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
  - 2) należy stosować symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe oraz dachy płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 3° do 45°.

§ 19.1. Ustala się tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 PU (o powierzchni ok. 1,2 ha), 2 PU (o powierzchni ok. 0,58 ha), 3 PU (o powierzchni ok. 0,55 ha).

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się usługi, produkcję, składy, magazyny, budynki garażowe, gospodarcze i gospodarczo-garażowe.
3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się możliwość realizacji zieleni, miejsc

postojowych, obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 3) ustala się:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy – 3,0,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 4) obsługa komunikacyjna terenów zgodnie z § 11 uchwały;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 13 m;
- 2) należy stosować symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe oraz dachy płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 3° do 45°.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>.

§ 20. 1. Ustala się tereny dróg publicznych głównych – przeznaczone na poszerzenie drogi publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDG (o powierzchni ok. 0,05 ha), 2 KDG (o powierzchni ok. 0,04 ha).

2. Tereny dróg publicznych przeznaczone są pod budowle drogowe wraz z przynależnymi drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.

§ 21.1. Ustala się tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDL (o powierzchni ok. 0,76 ha), 2 KDL (o powierzchni ok. 0,68 ha), 3 KDL (o powierzchni ok. 0,29 ha), 4 KDL (o powierzchni ok. 1,64 ha), 5 KDL (o powierzchni ok. 0,14 ha), 6 KDL (o powierzchni ok. 0,12 ha).

2. Tereny dróg publicznych przeznaczone są pod budowle drogowe wraz z przynależnymi drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.

3. Ustala się szerokość dróg publicznych lokalnych w liniach rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDL, 2 KDL, 3 KDL, 4 KDL, 5 KDL, 6 KDL - zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie L – lokalnej.
5. W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22.1. Ustala się tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDD (o powierzchni ok. 0,31 ha), 2 KDD (o powierzchni ok. 0,6 ha).

2. Tereny dróg publicznych przeznaczone są pod budowlę drogową wraz z przynależnymi, drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi do prowadzenia i obsługi ruchu drogowego oraz dla potrzeb zarządzania drogą.
3. Ustala się szerokość drogi publicznej dojazdowej w liniach rozgraniczających oznaczony na rysunku planu symbolami: 1 KDD, 2 KDD - zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi w klasie D – dojazdowej.
5. W terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację: infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, tras i ścieżek rowerowych, zieleni przydrożnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDW (o powierzchni ok. 0,12 ha), 2 KDW (o powierzchni ok. 0,3 ha), 3 KDW (o powierzchni ok. 0,27 ha), 4 KDW (o powierzchni ok. 0,32 ha), 5 KDW (o powierzchni ok. 0,34 ha), 6 KDW (o powierzchni ok. 0,36 ha), 7 KDW (o powierzchni ok. 0,5 ha), 8 KDW (o powierzchni ok. 0,5 ha), 9 KDW (o powierzchni ok. 0,31 ha), 10 KDW (o powierzchni ok. 0,17 ha), 11 KDW (o powierzchni ok. 0,11 ha), 12 KDW (o powierzchni ok. 0,09 ha), 13 KDW (o powierzchni ok. 0,51 ha), 14 KDW (o powierzchni ok. 0,11 ha), 15 KDW (o powierzchni ok. 0,04 ha), 16 KDW (o powierzchni ok. 0,08 ha), 17 KDW (o powierzchni ok. 0,32 ha).

2. Ustala się szerokość dróg – zgodnie z rysunkiem planu.
3. W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się przebieg sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. 1. Ustala się tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDX (o powierzchni ok. 0,03 ha), 2 KDX (o powierzchni ok. 0,13 ha), 3 KDX (o powierzchni ok. 0,07 ha), 4 KDX (o powierzchni ok. 0,02 ha).

2. Ustala się szerokość ciągu pieszo-jezdnego – zgodnie z rysunkiem planu.
3. W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się przebieg sieci i urządzeń infrastruktury

technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

- § 25. 1. Ustala się tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KX (o powierzchni ok. 0,03 ha), 2 KX (o powierzchni ok. 0,03 ha).
2. Ustala się szerokość ciągów pieszych – zgodnie z rysunkiem planu.
3. W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 13**

### **Ustalenia końcowe**

§ 26. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu:

- 1) 30% (słownie: trzydzieści procent) dla terenów oznaczonych symbolami: 1 MN – 14 MN, 1 MNU – 14 MNU, 1 U, 1 UT, 1 PU – 3 PU;
- 2) 1% (słownie: jeden procent) dla pozostałych terenów.

§ 27. W zakresie regulowanym niniejszą uchwałą tracą moc postanowienia Uchwały Nr V – 17/99 Rady Gminy w Dobrzyniewie Kościelnym z dnia 9 marca 1990 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyniewo Kościelne (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 13 poz. 151 z 12.04.1999 r.) oraz Uchwały Nr XXXI/153/01 Rady Gminy Dobrzyniewo Kościelne z dnia 23 października 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyniewo Kościelne (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 54, poz. 947 z 2001 r.).

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

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

**Przewodniczący Rady Gminy**

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały nr ..... Rady Gminy Dobrzyniewo Duże z ..... 2023 r. w sprawie**  
**uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Fasty**  
**(rejon ulicy Rolnej)**

*Uzasadnienie do uchwały sporządzono na podstawie § 12 pkt 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) w związku z § 12 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404)*

*oraz art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).*

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Dobrzyniewo Duże podjęła uchwałę Nr XXVIII/223/20 Rady Gminy Dobrzyniewo Duże z dnia 11 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Fasty (rejon ulicy Rolnej). Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w obrębie Fasty gminy Dobrzyniewo Duże – w południowo-wschodniej części gminy a jego powierzchnia wynosi około 60 ha.

Obszar objęty planem jest zlokalizowany na terenach, które w nieznaczej części są objęte obowiązującymi planami:

- 1) Uchwała Nr V – 17/99 Rady Gminy w Dobrzyniewie Kościelnym w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyniewo Kościelne (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 13 poz. 151 z 12.04.1999 r.);
- 2) Uchwała Nr XXXI/153/01 Rady Gminy Dobrzyniewo Kościelne z dnia 23 października 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyniewo Kościelne (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 54, poz. 947 z 2001 r.).

Położenie obszaru planu bezpośrednio przy granicy miasta Białystok wpływa korzystnie na potencjał inwestycyjny obszaru.

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyniewo Duże. Zgodnie z ustaleniami Studium, obszar objęty planem został przeznaczony pod:

- 1) Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową zagrodową i usługową,
- 2) Tereny istniejącej zabudowy produkcyjnej, usługowej, składowej i magazynowej,
- 3) Tereny istniejącej zabudowy usług turystyki, sportu i rekreacji;
- 4) Tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usługowej i zagrodowej.

Zgodnie z zapisami Studium: „Przewiduje się i zaleca rozpoczęcie procedur planistycznych dla terenów rozwoju zabudowy wyznaczonych w Studium, określonych w poszczególnych strefach polityki przestrzennej. Niniejsza wytyczna ma charakter orientacyjny

*i nie stanowi bariery dla sporządzania planów miejscowych na pozostałym obszarze. Wszelkie powyższe działania planistyczne powinny skutkować podniesieniem jakości przestrzeni i komfortu życia mieszkańców oraz stworzenia atrakcyjnych warunków dla lokalizacji działalności gospodarczej.”*

Obszar objęty planem jest w części zagospodarowany – tu plan wprowadzi ład przestrzenny w istniejących konturach, natomiast w części niezagospodarowany, gdzie realizacja zabudowy będzie od początku zgodna z planem.

Zachodnia część planu stanowi w głównej mierze centrum wsi Fasty z ukształtowaną od lat strukturą. Są to: zabudowa mieszkaniowa, a w mniejszym stopniu zagrodowa, przemysłowa i usługowa. Obiekty o cechach zabytkowych nie występują na danym terenie.

Dotąd niezagospodarowane tereny to przede wszystkim wschodnia i środkowa część planu, która w dużej mierze była dotąd w użytkowaniu rolniczym. W wyniku przeprowadzonej procedury sporządzenia ww. miejscowego planu części wsi Fasty tereny te będą mogły zostać zainwestowane – uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie terenów rolnych klas III na cele nierolnicze.

Plan w głównej mierze doprecyzuje wskaźniki zagospodarowania terenu oraz wyznaczy nowe tereny pod zabudowę.

Podsumowując, zgodność zamierzeń inwestycyjnych z ustaleniami Studium, przepisami odrębnymi oraz uzbrojeniem terenów w wodociąg, gazociąg i kanalizację sanitarną, pozwoliło na powzięcie inicjatywy planistycznej na wskazanym obszarze. Urządzenie terenów umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz produkcyjno-usługowej na wskazanym terenie jest pożądane z punktu widzenia kształtowania układu osadniczego miejscowości Fasty poprzez jego uzupełnienie. Zagospodarowanie obszaru zgodnie z ustaleniami planu pozwoli na pozyskanie bardzo atrakcyjnych terenów, które przyczynią się do poprawy funkcjonowania gminy, co będzie miało pozytywne znaczenie dla mieszkańców.

Mając na względzie powyższe, przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być przedłożony do uchwalenia przez Radę Gminy Dobrzyńewo Duże.

Integralną częścią uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Fasty (rejon ulicy Rolnej) są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000 będący integralną częścią planu - stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**I. Uzasadnienie do projektu uchwały na podstawie § 12 pkt 19 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 związku z § 12 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404)**

1. Projekt planu miejscowego wykonano zgodnie z uchwałą Nr XXVIII/223/20 Rady Gminy Dobrzyniewo Duże z dnia 11 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Fasty (rejon ulicy Rolnej).
2. Materiały planistyczne sporządzone na podstawie przepisów odrębnych, wykorzystywane na potrzeby projektu planu były aktualne na dzień przystąpienia do sporządzania projektu planu.
3. Materiały planistyczne sporządzone na potrzeby projektu planu miejscowego były aktualne na dzień przekazania projektu planu do opiniowania i uzgodnień.
4. Projekt planu miejscowego wykonano zgodnie z warunkami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5. Wójt Gminy Dobrzyniewo Duże wykonał kolejno czynności ustalone w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, między innymi:
  - zamieszczono ogłoszenie w prasie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu i procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko określając termin składania wniosków,
  - do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wyznaczonym terminie wpłynęły wnioski od osób fizycznych w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu planu miejscowego,
  - sporządzono prognozę skutków finansowych ustaleń projektu planu,
  - sporządzono prognozę oddziaływania projektu planu na środowisko,
  - uzyskano opinie i uzgodnienia wymagane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i procedurą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z warunkami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko,
  - uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
  - projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu:

#### I WYŁOŻENIE:

- a) zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- b) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### II WYŁOŻENIE:

- a) zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

b) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Projekt planu wykonano nie naruszając ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyniewo Duże.
7. Projekt planu został sporządzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia zawodowe.
8. Wykonanie czynności określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym udokumentowano poprzez sporządzenie dokumentacji prac planistycznych zgodnie z § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
9. Wykonano procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z warunkami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.
10. W projekcie planu nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu art. 15 i 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie prognozuje się nakładów na dokonanie scaleń i podziałów nieruchomości.
11. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy będą realizowane w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych (m.in. dotacje unijne, dotacje samorządu województwa, dotacje i pożyczki z funduszy celowych) w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

## **II. Uzasadnienie na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.)**

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

**Ustalenia planu spełniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.).**

- 1) W odniesieniu do wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych - plan miejscowy ustala przeznaczenia terenów oraz wyznacza warunki i zasady ich zagospodarowania oraz określa parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
- 2) W odniesieniu do wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z przepisami odrębnymi. Obszar objęty planem wymagał uzyskania zgody, w trakcie trwania procedury planistycznej,

na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, natomiast znajdują się one w niedalekiej odległości od północnej granicy opracowania.

W granicach planu nie występują obszary i obiekty objęte prawnymi formami ochrony przyrody.

- 3) W odniesieniu do wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach planu nie występują.
- 4) W odniesieniu do wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – plan miejscowy spełnia potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odniesienie do ilości miejsc parkingowych do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową oraz nakazuje stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób o ograniczonej mobilności w tym osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustala się zagospodarowanie przestrzeni publicznych z uwzględnieniem dostępności dla wszystkich, w tym dla osób ze szczególnymi potrzebami.
- 5) W odniesieniu do walorów ekonomicznych przestrzeni - plan racjonalnie wykorzystuje przestrzeń na etapie planowania jej przeznaczenia w zakresie właściwego rozmieszczenia poszczególnych rodzajów funkcji, jak też maksymalnego wykorzystania przestrzeni.
- 6) W odniesieniu do prawa własności – plan miejscowy wyznacza granice korzystania z nieruchomości poprzez ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów, określenie wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, a także inne ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- 7) W odniesieniu do obronności i bezpieczeństwa państwa – potrzeby zostały uwzględnione - teren objęty granicami opracowania nie stanowi terenu zamkniętego; zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
- 8) W odniesieniu do potrzeb interesu publicznego – plan realizuje nowe potrzeby wynikające z racjonalnego gospodarowania przestrzenią na terenie gminy, uwzględniając wymogi kształtowania i zachowania ładu przestrzennego.
- 9) W odniesieniu do potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 10) W odniesieniu do zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

- 11) W odniesieniu do jawności i przejrzystości procedur planistycznych – niniejszy plan miejscowy został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 12) W odniesieniu do potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan uwzględnia potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody dla zaopatrzenia ludności zgodnie z przepisami odrębnymi.

W niniejszym planie miejscowym określając sposób zagospodarowania terenu zważono interes publiczny i prawny, uwzględniając przy tym analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy oraz oczekiwaniami mieszkańców, w granicach dopuszczonych ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyniewo Duże.

Dla poszczególnych terenów, zgodnie z potrzebami, ustalono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania. Teren objęty planem ma odpowiednią obsługę komunikacyjną. Lokalizacja nowej zabudowy planowana jest na nieruchomościach jeszcze niezabudowanych lub zabudowanych, ale nie w całości.

Planowana zabudowa uzupełnia zabudowę istniejącą. Obszar planowanego zainwestowania jest w odpowiednim stopniu przygotowany do zabudowy. Obszar ten charakteryzuje się odpowiednim dostępem do sieci komunikacyjnej. Tereny objęte planem wyposażone są w sieci wodociągowe i kanalizacyjne. Funkcjonuje sprawny, sprawdzony i bezpieczny system gminnej gospodarki ściekami i odpadami.

## **2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2. oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Ostatnia ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została podjęta uchwałą Nr L/444/22 Rady Gminy Dobrzyniewo Duże z dnia 30 września 2022 r. W dokumencie wskazuje się, iż *”Władze gminy sukcesywnie i konsekwentnie realizują ustaloną w studium politykę przestrzenną, podejmując uchwały o sporządzeniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obecnie prowadzone są trzy procedury planistyczne, do których przystąpiono w 2020 roku.*

*Ze względu na niewielką liczbę wniosków o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyniewo Duże aktualnie nie ma pilnej potrzeby opracowywania nowych planów miejscowych. Trzy projekty planów są w opracowaniu.*

*Obszarem do objęcia planem są tereny, na które licznie wydawane są decyzje o warunkach zabudowy, na przykład dla obrębu Fasty, gdyż plan miejscowy wprowadza kompleksowe funkcje dla całego obszaru zgodne z zasadą zrównoważonego rozwoju, wskazując nie tylko tereny mieszkaniowej, ale także tereny podstawowych usług, przestrzenie publiczne, miejsca integracji mieszkańców.(...)*

*W celu racjonalnego wykonania zadań własnych i założeń studium, zaleca się następujące etapy podejmowania procedur planistycznych:*

- *dokończenie procedur formalno-prawnych trzech planów będących w trakcie opracowywania,*
- *sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów o największej koncentracji wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.”*

Nowe potrzeby wynikające z kształtowania ładu przestrzennego na omawianym obszarze planu wpłynęły na podjęcie uchwały Nr XXVIII/223/20 Rady Gminy Dobrzyniewo Duże z dnia 11 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Fasty (rejon ulicy Rolnej). Powyższa uchwała poprzedzona analizą zasadności przystąpienia do opracowania planu miejscowego oraz określeniem stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami SUiKZP gminy Dobrzyniewo Duże wykonana przez Wójta gminy Dobrzyniewo Duże, pozwoliła powziąć decyzję o zasadności opracowania miejscowego planu dla stosownego obszaru.

Zgodnie z ww. analizą, za przystąpieniem do opracowania planu miejscowego przemówiły poniższe argumenty:

- 1) przeznaczenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego niemalże całości analizowanego terenu pod rozwój zabudowy mieszkaniowej;
- 2) położenie w bliskim sąsiedztwie miasta Białystok oraz komunikacji miejskiej;
- 3) brak możliwości wydawania warunków zabudowy ze względu na występowanie III klasy gruntów;
- 4) dostęp do sieci uzbrojenia terenu;
- 5) duży popyt na działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w miejscowości Fasty;
- 6) dobre warunki podziału terenu na działki budowlane z uwagi na zwarty obszar i położenie bezpośrednio przy drodze gminnej;
- 7) wzrost dochodów do budżetu gminy z tytułu opłat planistycznych i podatku od nieruchomości;
- 8) możliwość uporządkowania i ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym zasad podziału na działki budowlane oraz sposobu wydzielenia sieci dróg publicznych i wewnętrznych, a także poprawa ładu przestrzennego.

Plan miejscowy spełnia potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odniesienie do ilości miejsc parkingowych do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową oraz nakazuje stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób o ograniczonej mobilności w tym osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustala się zagospodarowanie przestrzeni publicznych z uwzględnieniem dostępności dla wszystkich, w tym dla osób ze szczególnymi potrzebami.

### **3. Wpływ ustaleń projektu planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Wpływ ustaleń projektu planu miejscowego na finanse publiczne, w tym budżet gminy, określa sporządzona na podstawie projektu planu prognoza jego skutków finansowych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują utrzymanie oraz uregulowanie przebiegu dróg należących do gminy. Tereny dróg pełnią obecnie w większości funkcje zgodne z planowanym przeznaczeniem, w związku z powyższym inwestycje będą wiązały się głównie z pracami na istniejących drogach w tym ich poszerzeniem, modernizacją czy remontem.

Inwestycje z zakresu infrastruktury, w tym wodociągowej i kanalizacyjnej, będą wiązały się głównie z doprowadzeniem sieci do nowych przeznaczeń oraz utrzymaniem istniejących sieci i urządzeń.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zaliczone do zadań własnych gminy będą realizowane w całości lub części, ze środków budżetu gminy oraz źródeł zewnętrznych (m.in. dotacje unijne, dotacje samorządu województwa, dotacje i pożyczki z funduszy celowych) w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Zadania z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.