

**UCHWAŁA NR XX-79/08**  
**RADY GMINY DOBRZYNIOWO DUŻE**

z dnia 11 marca 2008 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Leńce gmina  
Dobrzyniewo Duże**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203; Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441; Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974; Nr 173, poz. 1218) oraz art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266; z 2005 r. Nr 175, poz. 1462; z 2006 r. Nr 12, poz. 63; z 2007 r. Nr 75, poz. 493; Nr 80, poz. 541) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954; Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319; Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880) uchwała się, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**

**PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ustaleń ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyniewo Duże”, uchwalonym uchwałą Nr XXXIII/145/05 Rady Gminy Dobrzyniewo Duże z dnia 25 maja 2005 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Leńce gmina Dobrzyniewo Duże, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Uchwała obejmuje obszar o powierzchni około 2,9 ha (działki o numerach geod. 267, 268, 269, 270 i część działki 102/2) położony na północ od istniejącej zabudowy wsi Leńce wg granic wyznaczonych uchwałą Nr XIII/52/07 Rady Gminy Dobrzyniewo Duże z dnia 27 lipca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Leńce.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu - rysunek planu w skali 1:1 000, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia nie będące ustaleniami planu:
  - a) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 2,
  - b) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Dobrzyniewo Duże oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3.

§ 2. Celem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobu ich zagospodarowania i zabudowy oraz ustalenie zasad zrównoważonego rozwoju i zintegrowanej ochrony środowiska przyrodniczego na obszarze o wysokich walorach krajobrazowych.

§ 3. Ściśle obowiązującymi elementami ustaleń planu, wyznaczonymi na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające - wyznaczające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym;
- 3) linie regulacyjne – obowiązujące linie zabudowy i nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu; obowiązują w odniesieniu do budynków i obiektów kubaturowych; w przypadku fragmentów terenów, w których nie wyznaczono linii regulacyjnych obowiązują przepisy odrębne.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego;
- 2) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub jego najdalej wysunięte elementy w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą, z wyłączeniem elementów wystających budynku takich jak: balkon, okap, gzyms, pilaster, murek oporowy, podjazd;
- 4) symbolu przeznaczenia terenu - należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające;
- 5) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię budynków po obrysie zewnętrznym wyrażoną w metrach lub w % jako stosunek powierzchni zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki;
- 6) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną odległość w rzucie prostopadłym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a gruntem rodzimym;
- 7) urządzeniu pomocniczym - należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie;
- 8) uciążliwości- należy przez to rozumieć każdą działalność o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców i stan środowiska przyrodniczego.

## **ROZDZIAŁ II**

### **USTALENIA OGÓLNE**

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i letniskową.

2. Tereny objęte ustaleniami planu zostały oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami przeznaczenia terenu:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej letniskowej;
- 2) EE – tereny urządzeń elektroenergetycznych;
- 3) KD-D – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe;
- 4) KDw – tereny dróg wewnętrznych.

3. Określone funkcje terenów wskazują podstawowy, ustalony w planie sposób użytkowania.

4. Zasady dotyczące przeznaczenia dopuszczalnego zostały określone w rozdziale III – w ustaleniach szczegółowych.

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

§ 6. 1. Ustala się rozbudowę istniejącego układu przestrzennego wsi Leńce o zespół zabudowy mieszkaniowej realizowany na wyznaczonym obszarze, z zachowaniem ładu przestrzennego, w sposób uwzględniający uwarunkowania środowiska przyrodniczego.

2. Ustala się obowiązek zachowania nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy dla obiektów budowlanych w celu uzyskania uporządkowanego charakteru kształtowanej przestrzeni oraz właściwych walorów przestrzennych.

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 7. 1. Teren objęty planem stanowi obszar enklawy śródleśnej o niskim stopniu przekształceń środowiska, eksponowany w krajobrazie, który należy chronić przed degradacją.

2. Ustala się, ochronę walorów krajobrazowo-przyrodniczych terenu, zasobów wód podziemnych oraz konieczność uwzględnienia i zachowania powiązań przyrodniczych poprzez:

- 1) zachowanie rzeźby terenu poprzez zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu (nie dotyczy mikro-niwelacji w obrębie działki budowlanej i dróg);
- 2) zakaz lokalizacji usług kolidujących z zabudową mieszkaniową;
- 3) zakaz lokalizacji i budowy masztów i innych wysokich budowli (ponad 15 m), w tym: masztów antenowych telefonii komórkowej i radiolinii.

3. Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez zakaz odprowadzania do wód i gruntu nieoczyszczonych ścieków socjalno-bytowych i gospodarczych.

4. Ustala się obowiązek wydzielenia miejsc w obrębie działek budowlanych do gromadzenia i segregacji odpadów komunalnych i ich zagospodarowanie zgodnie z zasadami gospodarki odpadami komunalnymi w gminie.

5. Przyjmuje się dla obszaru objętego planem dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

6. Przyjmuje się dla obszaru objętego planem dopuszczalny poziom pól elektromagnetycznych, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

## **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 8. Na terenie objętym planem nie ma obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz innych obiektów o znaczeniu historycznym i kulturowym, w tym stanowisk archeologicznych.

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

§ 9. Ustala się, że na obszarze objętym planem, poza terenami dróg publicznych, nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych.

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemi ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 11. 1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - istniejące podziały geodezyjne (działki nr: 267, 268, 269, 270, 102/2) przeznacza się do wtórnych podziałów na działki budowlane wg sugerowanych linii podziału oznaczonych na rysunku planu lub innych podziałów z zachowaniem następujących zasad:

- 1) minimalna powierzchnia powstałych z podziału działek - 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 22 mb;
- 3) wydzielenia części terenu na poszerzenie dróg dojazdowych oraz wydzielenia dojazdów wewnętrznych obsługujących działki nie przyległe do drogi publicznej jako współwłasności działek obsługiwanych.

2. Nie ustala się terenów przewidzianych do scalenia nieruchomości gruntowych na podstawie przepisów szczególnych.

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

§ 12. Nie wprowadza się szczególnych warunków zagospodarowania poza ustalonymi dla poszczególnych terenów.

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

§ 13. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów projektowanej zabudowy istniejącą drogą dojazdową prowadzącą ze wsi Leńce.

2. Ustala się następujące parametry dróg:

- 1) KD-D1 i KD- D2 – drogi dojazdowe, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, w pasie drogowym przewiduje się: jezdnię 1x2 pasy ruchu, chodniki o szerokości minimum 1,5 m, sieci infrastruktury technicznej;
- 2) z wymienionych w pkt 1 dróg przewiduje się wjazdy do obsługi bezpośredniej działek przyległych oraz wjazdy na drogi wewnętrzne KDw.

3. Ustala się następujące szerokości dróg wewnętrznych KDw, wydzielanych jako ciągi pieszo jezdne, do obsługi działek nie przylegających do dróg publicznych:

- 1) przy obsłudze 2 działek i długości do 30m - minimalna szerokość powinna wynosić 6m;
- 2) przy obsłudze 4 działek i długości do 70 m - minimalna szerokość powinna wynosić 7m;
- 3) przy obsłudze powyżej 4 działek i długości ponad 70 m - minimalna szerokość powinna wynosić 9m.

4. Na terenach dróg obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i sieci uzbrojenia technicznego po uzyskaniu zgody administratora drogi.

### **Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 14. 1. Zaopatrzenie w wodę przewiduje z gminnej sieci wodociągowej, lub ujęć grupowych i indywidualnych.

2. Zasilania w wodę z gminnej sieci wodociągowej przewiduje się z wykorzystaniem układu istniejących sieci wodociągowych we wsi Leńce poprzez przedłużenie sieci do projektowanej zabudowy w pasie drogowym drogi KD-D1.

3. Projektowaną sieć wodociągową należy dostosować do wymogów ochrony p.poż. zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 15. 1. Odprowadzenie ścieków komunalnych przewiduje się docelowo do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej z wykorzystaniem projektowanego w ramach aglomeracji białostockiej systemu odprowadzania ścieków; ścieki komunalne odprowadzane będą za pomocą pompowni, sieci przewodów tłocznych i grawitacyjnych.

2. Do czasu realizacji gminnej kanalizacji sanitarnej we wsi Leńce, odprowadzenie ścieków komunalnych w okresie przejściowym przewiduje się do zbiorników szczelnych i wywóz do oczyszczalni ścieków.

§ 16. Ogrzewanie budynków, ogrzewanie powietrza wentylacyjnego, przygotowanie ciepłej wody przewiduje się z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła na paliwa stałe, płynne i gazowe oraz energię elektryczną.

§ 17. Doprowadzenie gazu ziemnego przewiduje się z rozbudowywanej gminnej sieci gazowej średniego ciśnienia.

§ 18. 1. Zasilanie w energię elektryczną przewiduje się poprzez budowę napowietrznej linii średniego lub niskiego napięcia z istniejących sieci elektroenergetycznych zasilających wieś Leńce oraz budowę kablowej sieci niskiego napięcia doprowadzającej energię do poszczególnych działek budowlanych, w miarę potrzeb przewiduje się budowę stacji transformatorowej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem EE.

2. Dopuszcza się możliwość zmiany lokalizacji stacji transformatorowej w przypadku uzasadnionym względami technicznymi.

§ 19. Oznaczone na rysunku planu przebiegi sieci infrastruktury stanowią schematyczny rozrząd sieci w drodze i nie ustalają ściśle określonych tras przebiegu sieci, które to zostaną określone na etapie projektu technicznego.

## **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 20. Ustala się, że do chwili rozpoczęcia realizacji funkcji określonych niniejszym planem utrzymuje się dotychczasowe sposoby użytkowania terenu.

### **Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze**

§ 21. Przeznacza się na cele nierolnicze pod zabudowę mieszkaniową - MN, drogi - KD-D, KDw i urządzenia elektroenergetyczne – EE - około 2,9 ha gruntów rolnych V i VI klasy bonitacyjnej wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego.

## **ROZDZIAŁ III**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **Parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy**

§ 22. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1 MN i 2MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 50 % powierzchni działki;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - do 30 % powierzchni działki;
- 3) budowa budynków gospodarczych i garaży jako wolnostojących dopuszczalna jest wyłącznie na działkach o pow. powyżej 1500m<sup>2</sup>;
- 4) liczba kondygnacji zabudowy mieszkaniowej - 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe;
- 5) wysokość budynku mieszkalnego do kalenicy - nie więcej niż 9,5 m, gospodarczego - 6,5 m;
- 6) maksymalna wysokość okapu budynku mieszkalnego nad powierzchnią terenu - 4,5 m;
- 7) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego - do wysokości 0,6 m, budynków gospodarczych - do 0,3 m ponad najwyższy na działce poziom terenu;
- 8) dachy kształtowane tradycyjnie wielospadowe z okapem z każdej strony i bez ścian szczytowych, o nachyleniu połaci w granicach 30°-45°;
- 9) kolorystyka elewacji - z zastosowaniem tradycyjnych barw: bieli, brązów, żółci, w różnych odcieniach z wykluczeniem kolorów jaskrawych;
- 10) kolorystyka dachów - w odcieniach brązu i czerwieni, z wykluczeniem czerwieni jaskrawej;
- 11) dopuszcza się budowę po granicy działki budynków gospodarczych i garaży w przypadku lokalizacji obiektów o podobnym charakterze na dwóch sąsiednich działkach;
- 12) ustala się obowiązujące linie zabudowy - 6m od linii rozgraniczającej dróg: KD – D1 i KD- D2;

13) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: 4 m - od dróg wewnętrznych KDw i dojazdów, 15 m - od granicy lasu.

§ 23. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **EE** przeznacza się pod lokalizację urządzeń elektroenergetycznych – stacji transformatorowej, kontenerowej lub słupowej.

#### **ROZDZIAŁ IV**

#### **PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 24. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla całego obszaru objętego ustaleniami planu - w wysokości 10% (słownie: dziesięć procent).

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

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Horba

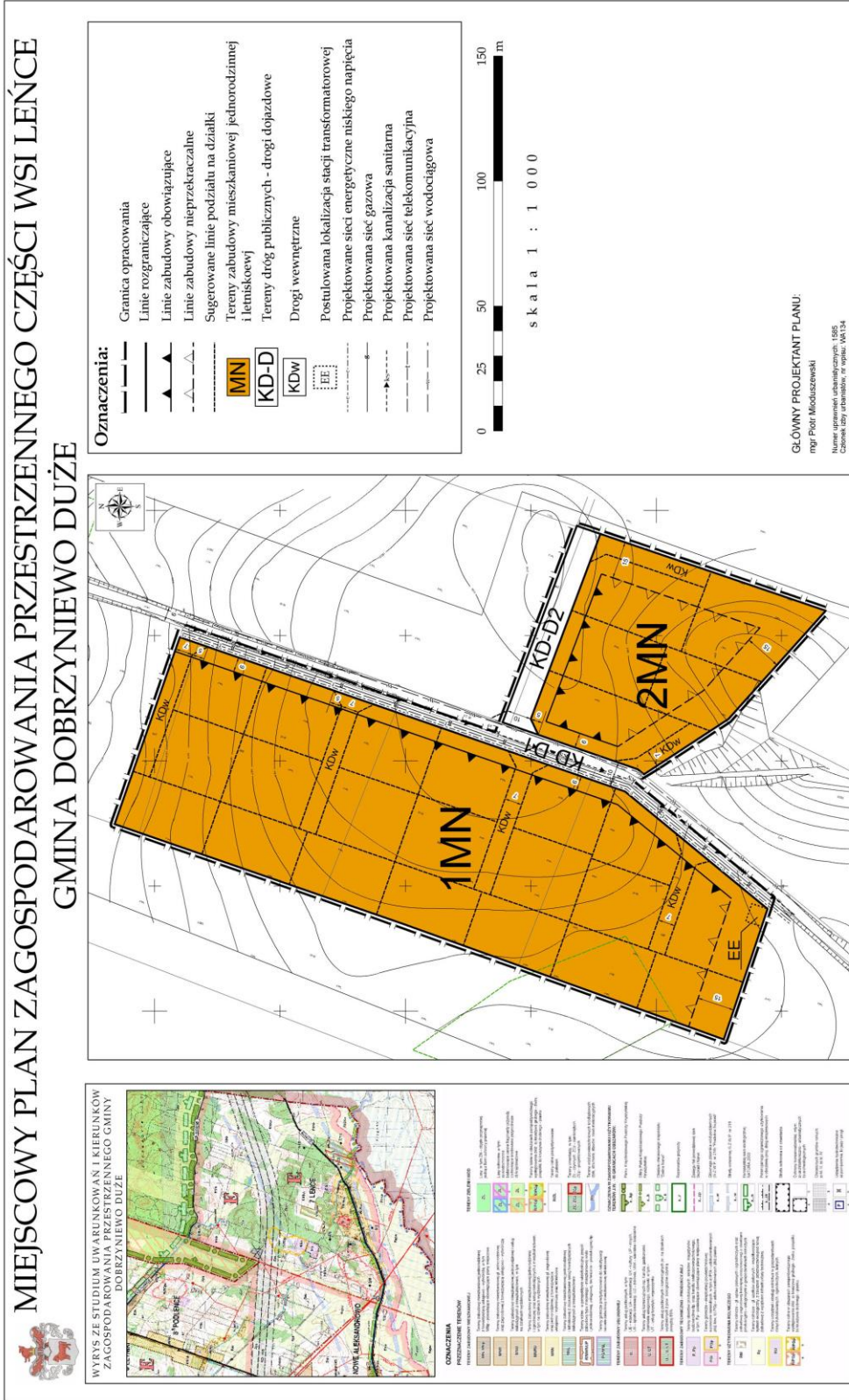
(podpis nieczytelny)

# Załącznik Nr 1

do uchwały Nr XX-79/08

Rady Gminy Dobrzyniewo Duże

z dnia 11 marca 2008 r.





**Załącznik Nr 2**  
do uchwały Nr XX-79/08  
Rady Gminy Dobrzyniewo Duże  
z dnia 11 marca 2008 r.

Sposób rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Leńce gmina Dobrzyniewo Duże

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954; Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319; Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880) stwierdza się, że nie wniesiono uwag do projektu planu.

Przewodniczący Rady Gminy  
Andrzej Horba  
(podpis nieczytelny)

### **Załącznik Nr 3**

do uchwały Nr XX-79/08

Rady Gminy Dobrzyniewo Duże

z dnia 11 marca 2008 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Leńce gmina Dobrzyniewo Duże inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954; Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319; Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy Dobrzyniewo Duże: kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej, oświetlenia ulic i nawierzchni dróg.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Andrzej Horba

(podpis nieczytelny)