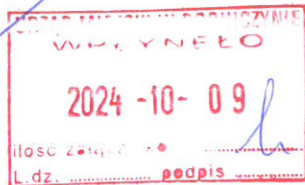


Drohiczyn, dnia 07.10.2024r.



**RADA MIASTA DROHICZYN**  
za pośrednictwem  
**BURMISTRZA MIASTA DROHICZYN**

## **WNIOSEK**

### **o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej**

w trybie Ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2024 poz. 195.)

**1. WNIOSKODAWCA - pełna nazwa / imię nazwisko, adres, nr telefonu komórkowego**

Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN – Podlaskie sp. z o.o.  
Ul. Główna 8 18-100 Łapy

**2. DANE IDENTYFIKACYJNE PEŁNOMOCNIKA – imię, nazwisko, adres, nr tel. komórkowego**

**Pełnomocnik:**

Krzysztof Szerszeń  
Ul. Zielona 3 15-603 Olmonty

**Adres do korespondencji:**

Meander Krzysztof Szerszeń  
Ul. Pogodna 63/1 15-365 Białystok  
Tel. kom. 509406850

**3. ZGODNIE Z ART. 7 UST. 1 USTAWY Z DNIA 5 LIPCA 2018 R. O UŁATWIENIACH W PRZYGOTOWANIU I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH WNOŚĘ O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ\* DLA INWESTYCJI POLEGAJĄCEJ NA:**

**A. Dane identyfikacyjne inwestycji mieszkaniowej \*\***

**NAZWA ZADANIA:**

BUDOWA TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH, ZEWNĘTRZNEJ I WEWNĘTRZNEJ INSTALACJI GAZOWEJ, WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I ZAGOSPODAROWANIEM TERENU.

**ADRES INWESTYCJI:**

Ul. Wlk. Ks. Witolda, Drohiczyn

**KATEGORIA OBIEKTU:**

XIII – pozostałe budynki mieszkalne

**JEDNOSTKA EWIDENCYJNA / OBRĘB EWIDENCYJNY / NR DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ**

201002\_4.0001 Drohiczyn / 0001 Drohiczyn / 1641, 1642/1, 1643/1, 1644/1, 1645/4



## B. Dane identyfikacyjne inwestycji towarzyszącej \*\*

na nieruchomości przy -----

nr działki/działek -----

nr księgi wieczystej -----

### 4. ZAWARTOŚĆ WNIOSKU (zgodnie z art.7 ust.7):

**4.1. Określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej:**

Zakres inwestycji obejmuje działki o nr 1641, 1642/1, 1643/1, 1644/1, 1645/4. Teren opracowania obejmujący w/w działki, oznaczony został na kopii mapy zasadniczej literami A-B-C-...F o łącznej powierzchni opracowania 15149,00 m<sup>2</sup>. Działki położone w mieście Drohiczyn, gm. Drohiczyn.

Obszar oddziaływania, określony został w oparciu o Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, nie wykracza poza teren opracowania. Oddziaływanie projektowanej inwestycji mieści się w granicach terenu opracowania.

**Brak oddziaływania na działki sąsiednie.**

**Określenie granic terenu opracowania przedstawiono w formie graficznej - ZAŁĄCZNIK NR 1.**

### 4.2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań:

Każdy budynek mieszkalny wielorodzinny planowany jest jako obiekt trzykondygnacyjny, niepodpiwniczony, jednoklatkowy, przeznaczony w całości na przestrzeń mieszkalną, wraz z pomieszczeniami pomocniczymi.

W poszczególnych budynkach zaprojektowano po 18 mieszkań kategorii: M-2 i M-3 z indywidualnym rozwiązaniem ich funkcji. Na każdej kondygnacji zaprojektowano 6 mieszkań.

#### Minimalna powierzchnia użytkowa jednego budynku wg koncepcji architektonicznej:

	parter	I piętro	II piętro	Razem:
Pow. użytkowa część wspólna [m <sup>2</sup> ]	101,79	71,25	71,25	<b>244,28</b>
Pow. użytkowa część mieszkalna [m <sup>2</sup> ]	248,46	269,44	269,44	<b>787,34</b>
Łączna pow. użytkowa [m <sup>2</sup> ]	<b>1031,62</b>			

**Maksymalna powierzchnia użytkowa trzech budynków: 3100,00 m<sup>2</sup>**

### 4.3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań:

Minimalna liczba mieszkań – 18 (jeden budynek)

Maksymalna liczba mieszkań – 54 (trzy budynki)

### 4.4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową:

Nie dotyczy.

Na terenie planowanej inwestycji nie przewiduje się działalności handlowej i usługowej.

### 4.5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:

#### Stan istniejący:

Działki, na których planowana jest realizacja inwestycji nie są zabudowane. W terenie inwestycji zlokalizowane są elementy podziemnej infrastruktury technicznej w postaci sieci teletechnicznej



przebiegającej wzdłuż północnej granicy terenu opracowania. Obsługa komunikacyjna terenu opracowania realizowana będzie proj. zjazdem z drogi dojazdowej oznaczonej w planie miejscowym 1.KDD, tj. z działki nr 1645/3 i 1775/1 (ul. Olimpijskiej). Teren posiada zielen niską nieurządzoną, spadek terenu w kierunku południowym.

Sąsiedztwo terenu opracowania, na którym planowana jest inwestycja stanowią:

- Od południa – niezabudowane działki sąsiednie nr 1645/6, 1644/4, 1643,4, 1642,4, 1640,10;
- Od zachodu – niezabudowane działki sąsiednie nr 1640/8, 1640/7 i 1640/11 oraz zabudowane budynkami mieszkalnymi wraz z budynkami gospodarczymi działki sąsiednie nr 1640/12 i 1640/5;
- Od północy – pas drogowy ulicy Wlk. Ks. Witolda na działce nr 1768 oznaczony w planie miejscowym jako KDG;
- Od wschodu – pas drogowy ulicy dojazdowej na działkach nr 1645/3, 1775/1 oznaczonej w planie miejscowym jako 1.KDD.

#### **Stan projektowany:**

Projektowana inwestycja będzie polegała na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wolnostojących o trzech kondygnacjach nadziemnych, bez podpiwniczenia, oraz zewnętrznej i wewnętrznej instalacji gazowej wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną (wiata śmietnikowa, parkingi, ciąg pieszo jezdny, chodnik, przyłącza i instalacje doziemne).

Proj. obiekty oraz ich usytuowanie planuje się zgodnie z wymogami zawartymi w R.M.I. z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, planie miejscowym Uchwała nr XXXI/222/13 Rady Miejskiej w Drohiczynie z dnia 26 listopada 2013r i jego zmianie, tj. Uchwała nr X/328/23 Rady Miejskiej w Drohiczynie z dnia 31 marca 2023r.

Obsługa komunikacyjna zapewniona zostanie drogą dojazdową, oznaczoną w planie miejscowym jako 1.KDD, tj. z działki nr 1645/3 i 1775, po przez projektowany zjazd do terenu opracowania usytuowany w jego zachodniej granicy.

W ramach projektu zagospodarowania terenu będą realizowane urządzenia budowlane w postaci:

- ażurowa wiata śmietnikowa, z utwardzeniem kostką brukową, do gromadzenia odpadów bytowych segregowanych selektywnie i gromadzonych w zamykanych pojemnikach opróżnianych okresowo;
- utwardzenia z kostki brukowej przeznaczone pod proj. ciąg pieszo jezdny, chodnik, miejsca postojowe, schody zewnętrzne;
- zewnętrzne instalacje ziemne: gazowa, teletechniczna, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczna;
- Projektowane przyłącza infrastruktury technicznej po za opracowaniem: przyłącze gazowe, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczne.
- Plac zabaw

**Zmiany w dotychczasowym zagospodarowaniu terenu przedstawiono w formie opisowej i graficznej - ZAŁĄCZNIK NR2.**

#### **4.6. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:**

Inwestycja zostanie powiązana z istniejącą infrastrukturą techniczną na podstawie warunków technicznych wydanych przez dysponentów mediów. Teren opracowania posiada dostęp do sieci: kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, elektroenergetycznej, teletechnicznej i gazowej, usytuowanych w pasie drogowym drogi ul. Olimpijskiej oraz ul. Wlk. Ks. Witolda. Przez północną część terenu opracowania przebiega sieć teletechniczna.

#### **Zaopatrzenie w wodę.**

Zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych realizowane będzie projektowanym przyłączem wodociągowym z istni. sieci wodociągowej wo110 usytuowanej w pasie drogowym drogi dojazdowej oznaczonej w planie miejscowym jako 1.KDD (ul. Olimpijska), zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez gestora sieci.



### Odprowadzanie ścieków.

Odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych z proj. budynków realizowane będzie proj. przyłączem kanalizacyjnym do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej usytuowanej w pasie drogowym ul. Wlk. Ks. Witolda ozn. jako KDG.

### Zasilanie w energię elektryczną.

Zaopatrzenie w energię elektryczną proj. inwestycji realizowane będzie proj. przyłączem elektroenergetycznym z istn. sieci elektroenergetycznej, usytuowanej w pasie drogowym drogi dojazdowej 1.KDD (ul. Olimpijskiej) obejmującej działki nr 1645/3 i 1775/1, na warunkach uzyskanych od gestora sieci.

### Ogrzewanie.

Ogrzewanie proj. budynków realizowane będzie za pomocą kotłów gazowych zainstalowanych w kotłowniach indywidualnych poszczególnych obiektów. Zasilanie w gaz realizowane będzie proj. wewnętrzną i zewnętrzną instalacją gazową oraz proj. przyłączem gazowym z istn. sieci gazowej usytuowanej w pasie drogowym ul. Wlk. Ks Witolda na warunkach uzyskanych od gestora sieci.

### Zaopatrzenie teletechniczne.

Dostęp do mediów teletechnicznych proj. budynków realizowany będzie proj. przyłączem teletechnicznym z istn. sieci teletechnicznej usytuowanej w północnej części terenu opracowania z wprowadzeniem do studni teletechnicznej projektowanej zewnętrznej kanalizacji teletechnicznej prowadzącej do poszczególnych obiektów, na warunkach uzyskanych od gestora sieci.

### Odprowadzenie wód opadowych.

Wody deszczowe z dachów proj. budynków oraz terenów utwardzonych odprowadzone zostaną poprzez proj. instalację kanalizacji deszczowej do proj. ogrodu deszczowego usytuowanego w południowej części działki nr 1645/4. Przewiduje się podczyszczanie odprowadzanej wody deszczowej poprzez proj. separator koalescencyjny zintegrowany z osadnikiem. Wody opadowe z chodników odprowadzone będą na tereny zielone.

## **Warunki i promesy od gestorów sieci – ZAŁĄCZNIK NR 3**

### **4.7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, obejmująca określenie:**

**a) zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów:**

	<b>Jeden budynek</b>	<b>Łącznie dla całej inwestycji</b>
- woda do celów socjalno-bytowych z wodociągu miejskiego	<b>10,40 m<sup>3</sup>/d</b>	<b>31,20 m<sup>3</sup>/d</b>
- odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej	<b>9,50 m<sup>3</sup>/d</b>	<b>28,50 m<sup>3</sup>/d</b>
- gaz do celów grzewczych z miejskiej sieci gazowej	<b>180m<sup>3</sup></b>	<b>540m<sup>3</sup></b>
- energia elektryczna z miejskiej sieci elektroenergetycznej	<b>350 kW</b>	<b>1050 kW</b>
- wody opadowe	Brak sieci kanalizacji deszczowej w sąsiedztwie inwestowanego terenu dlatego do czasu wybudowania sieci k.d. wody opadowe należy zagospodarować na działce. Wody opadowe z dachów oraz utwardzeń terenu odprowadza się poprzez proj. instalację kanalizacji deszczowej do ogrodów deszczowych. Wody opadowe z chodników odprowadzone będą na tereny zielone.	





- Odpady	Miejsca gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich segregacji w formie wygradzonej, zadaszanej wiaty; odbiór przez uprawnione służby.	
- Miejsca postojowe	Min. liczba miejsc postojowych wynosząca co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań	
	18 lokali mieszkalnych x 1,5 = 27 stanowisk postojowych, w tym 2 st. dostosowane dla osób niepełnosprawnych	54 lokali mieszkalnych x 1,5 = 81 stanowisk postojowych, w tym 6 st. dostosowanych dla osób niepełnosprawnych

**b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej**

Projektowana inwestycja przewiduje budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wolnostojących o trzech kondygnacjach nadziemnych, bez podpiwniczenia, oraz zewnętrznej i wewnętrznej instalacji gazowej wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną (wiata śmietnikowa, parkingi, ciąg pieszo-jezdny, chodniki, przyłącza i instalacje doziemne, zieleni urządzone, plac zabaw). Każdy obiekt przeznaczony będzie w całości na przestrzeń mieszkalną, wraz z pomieszczeniami pomocniczymi tj. pomieszczenie kotłowni, komórki lokatorskie, wózkownia, pomieszczenie porządkowe, komunikacja, klatka schodowa i winda.

**Planowany sposób zagospodarowania terenu inwestycji przedstawiono graficznie w ZAŁĄCZNIKU NR 2.**

**c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;**

**Charakterystyczne parametry zagospodarowania terenu:**

<b>Pow. terenu opracowania</b>		<b>15149,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
<b>Pow. zabudowy w stosunku do pow. terenu opracowania</b>			
- pow. zabudowy budynku nr 1	482,58m <sup>2</sup>	<b>1492,74m<sup>2</sup></b>	<b>9,85 %</b>
- pow. proj. wiaty osłonowej bud. nr 1	15,00m <sup>2</sup>		
- pow. zabudowy budynku nr 2	482,58m <sup>2</sup>		
- pow. proj. wiaty osłonowej bud. nr 2	15,00 m <sup>2</sup>		
- pow. zabudowy budynku nr 3	482,58m <sup>2</sup>		
- pow. proj. wiaty osłonowej bud. nr 3	15,00 m <sup>2</sup>		
<b>Pow. proj. utwardzeń terenu:</b>			
- pow. utwardz. bet. kostką bruk. (chodniki, ciąg pieszo-jezdny,...)	1917,29 m <sup>2</sup>	<b>3132,68 m<sup>2</sup></b>	<b>20,68 %</b>
- pow. utwardz. bet. kostką bruk. (miejsca post.)	1047,39 m <sup>2</sup>		
- plac zabaw – piasek	168,00 m <sup>2</sup>		
<b>Pow. biologicznie czynna (zieleni):</b>		<b>10523,58 m<sup>2</sup></b>	<b>69,47 %</b>

**Charakterystyczne parametry jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego (inwestycja składa się z trzech powtarzalnych budynków):**

- ilość kondygnacji nadziemnych – 3
- ilość kondygnacji podziemnych - brak
- wysokość zabudowy – 12,12m
- max szerokość elewacji północnej i południowej – 17,40m
- max szerokość elewacji wschodniej i zachodniej – 33,65m
- geometria dachu – dachy główny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 30°, pozostałe zadaszania drugorzędne budynku jako stropodachy płaskie o spadku od 2% do 3,5%.
- kubatura budynku – 4914,87m<sup>3</sup>
- ilość budynków w terenie opracowania – 3



### **Wpływ proj. inwestycji na środowisko.**

Wykazanie zgodności z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839) oraz rozporządzenia z dnia 10 sierpnia 2023r. zmieniającego rozporządzenie ((Dz. U. 2023 poz. 1724):

- powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą (wg powyższego rozporządzenia) 1492,74 m<sup>2</sup> < 4 ha
- powierzchnia użytkowa stanowisk postojowych oraz pozostałych utwardzeń terenu (wg powyższego rozporządzenia) 3132,68 m<sup>2</sup> < 0,5ha

Planowane zamierzenie inwestycyjne nie jest przedsięwzięciem wymienionym w w/w rozporządzeniu, w związku z powyższym przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Teren opracowania położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu określone przepisami odrębnymi: Uchwała nr XVIII/215/2020 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 27.04.2020 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Bugu”, oraz Uchwała nr LX/898/2023 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 18.12.2023, wg których ustala się:

§ 4. Ust. 1. Pkt 7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:

- a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
- b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne - z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub rybackiej.

Proj. inwestycja zlokalizowana będzie w odległości ok 950m od rzeki Bug.

Planowane przedsięwzięcie nie wpłynie na środowisko naturalne oraz na zdrowie i bezpieczeństwo użytkowników. Na przedmiotowym terenie nie przewiduje się kumulowania oddziaływań w fazie realizacji inwestycji. Emisja hałasu związana z prowadzoną budową i pracą maszyn budowlanych jest ściśle powiązana z czasem realizacji inwestycji i ma charakter okresowy. Ewentualne oddziaływania na etapie realizacji, będą stopniowo ulegać zanikaniu w związku z postępującymi pracami budowlanymi. Na etapie eksploatacji obiektu, można mówić o braku kumulowania się oddziaływań, gdyż eksploatacja wiązać się będzie z codziennym życiem i potrzebami mieszkańców projektowanego budynku mieszkalnego. Z uwagi na charakter i wielkość planowanej inwestycji nie wystąpi transgraniczne oddziaływanie na środowisko naturalne.

#### **4.7.a. Określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej:**

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest w odl. ok 1200m do Placu Tadeusza Kościuszki, w którym zapewnione jest urządzone miejsce wypoczynku oraz rekreacji o pow. ok 10000,0m<sup>2</sup>.

Powyższe spełnia wymogi zawarte w art. 17 ust. 4.

#### **4.8. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:**

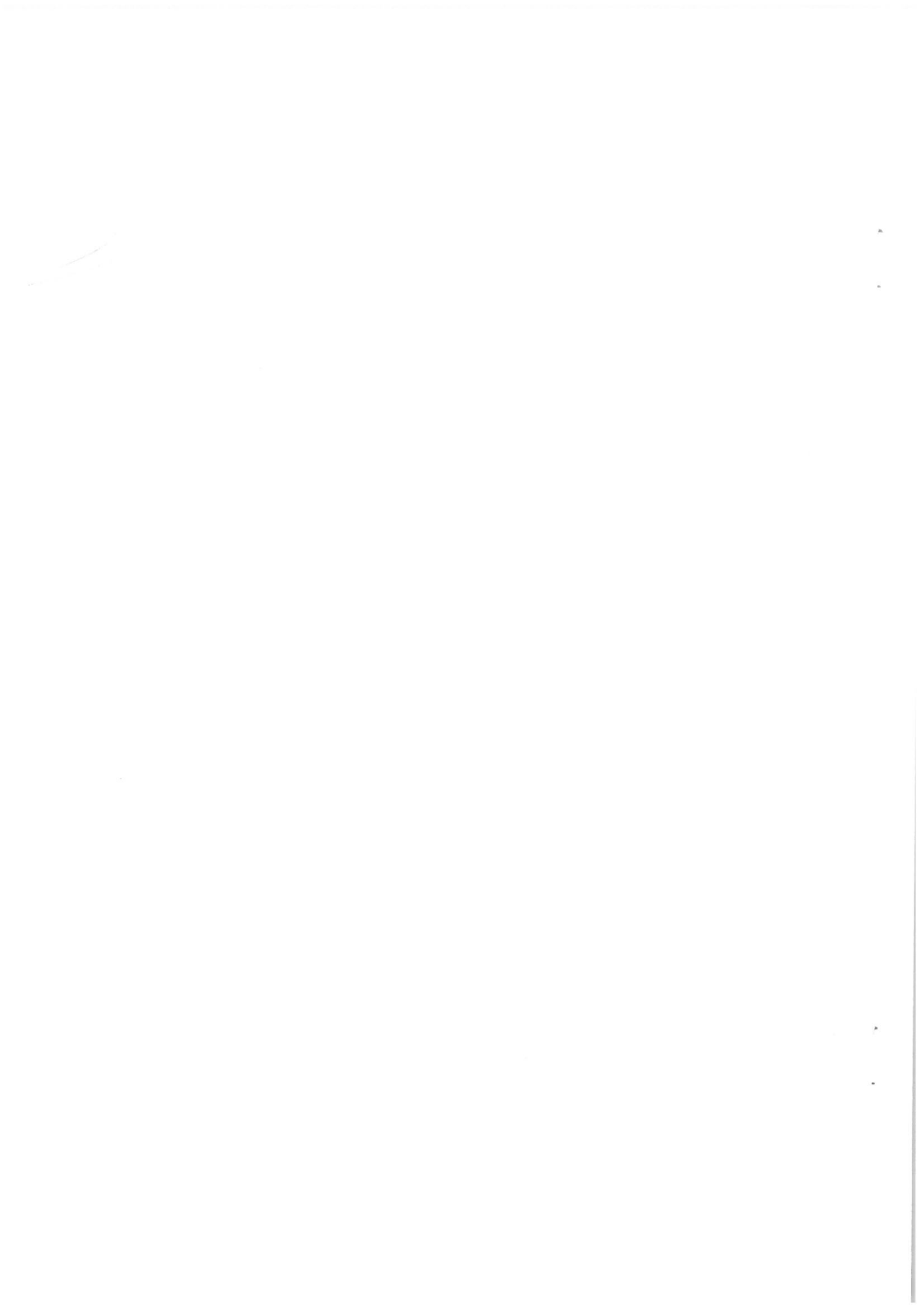
Działki na których zlokalizowana zostanie inwestycja w katastrze nieruchomości oznaczone są jako:

- dz. nr ewid. 1641 – księga wieczysta BI3P/00019620/4
- dz. nr ewid. 1642/1 – księga wieczysta BI3P/00019620/4
- dz. nr ewid. 1643/1 – księga wieczysta BI3P/00019620/4
- dz. nr ewid. 1644/1 – księga wieczysta BI3P/00019620/4
- dz. nr ewid. 1645/4 – księga wieczysta BI3P/00019620/4

#### **4.9. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1;**

Nie dotyczy

Na terenie projektowanej inwestycji i w obszarze jej oddziaływania nie ma realizowanych przedsięwzięć.



#### **4.10. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona:**

Zgodnie z art. 38 w przypadku gdy sieć uzbrojenia terenu związana z inwestycją mieszkaniową lub inwestycją towarzyszącą wymaga przejścia przez tereny (...) dróg publicznych (...) inwestor jest uprawniony do zajęcia tego terenu.

Planowana inwestycja wymaga zajęcia terenów wyszczególnionych w art. 38 ust. 1 w zakresie budowy przyłączy;

- dz. nr ewid. 1645/3 i 1775/1 – dla budowy przyłącza wodociągowego do istn. sieci wodociągowej PE fi 110 oraz budowy przyłącza elektroenergetycznego do istn. sieci elektroenergetycznej usytuowanych w pasie drogi dojazdowej KDD1 ul. Olimpijskiej;
- dz. nr ewid. 1768 – dla budowy przyłącza kanalizacji sanitarnej do istn. sieci kanalizacyjnej PCV fi 160 oraz budowy przyłącza gazowego do istn. sieci gazowej usytuowanych w pasie drogi krajowej KDG ul. Wlk. Ks. Witolda;

#### **4.11. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;**

Teren opracowania proj. inwestycji zawarty jest w obszarze objętym planem miejscowym miasta Drohiczyn, określającym wymogi dotyczące projektowanej funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu, tj.:

- Uchwała nr XXXI/222/13 Rady Miejskiej w Drohiczynie z dnia 26 listopada 2013r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drohiczyn,
- Uchwała nr X/328/23 Rady Miejskiej w Drohiczynie z dnia 31 marca 2023r., w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania gminy Drohiczyn.

W obszarze objętym granicami w/w planu miejscowego nie występują obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków, uznane za pomnik historii, parki kulturowe w aspekcie dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków z zakresu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021r., poz. 710).

Planowana inwestycja spełnia wszystkie wymogi zawarte w/w planie miejscowym.

#### **4.12. Wskazanie, że planowana inwestycja jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego;**

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania teren planowanej inwestycji leży w obszarze oznaczonym jako – Tereny koncentracji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w związku z tym planowana inwestycja nie narusza zapisów studium.

#### **4.13. Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy.**

Wykazanie zgodności z rozdziałem 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, dotyczącym standardów lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych.

**Zgodnie z art. 17:**

**ust. 1 – Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony:**

- 1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m;**

Teren planowanej inwestycji posiada bezpośredni dostęp do:

- drogi krajowej nr 62 klasy G ul. Wlk. Ks Witolda (ozn. w planie miejscowym jako KDG)
- drogi dojazdowej ul. Olimpijskiej (ozn. w planie miejscowym jako 1KDD).

Dostęp do drogi publicznej zapewniony zostanie poprzez proj. zjazd do drogi dojazdowej ul. Olimpijskiej ozn. w planie miejscowym jako 1KDD.



- 2) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2023 r. poz. 537 i 1688);

Zaopatrzenie w wodę proj. budynków realizowane będzie proj. przyłączem wodociągowym z sieci wodociągowej usytuowanej w ul. Olimpijskiej, na warunkach uzyskanych od gestora sieci.

Odprowadzenie kanalizacji sanitarnej z proj. budynków realizowane będzie proj. wewnętrzną i zewnętrzną instalacją kanalizacyjną do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej usytuowanej w pasie drogowym ul. Wlk. Ks. Witolda ozn. jako KDG, na warunkach uzyskanych od gestora sieci.

- 3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.

Zaopatrzenie w energię elektryczną proj. budynków realizowane będzie proj. przyłączem elektroenergetycznym do istn. sieci elektroenergetycznej, usytuowanej w pasie drogowym drogi dojazdowej 1.KDD ul. Olimpijskiej.

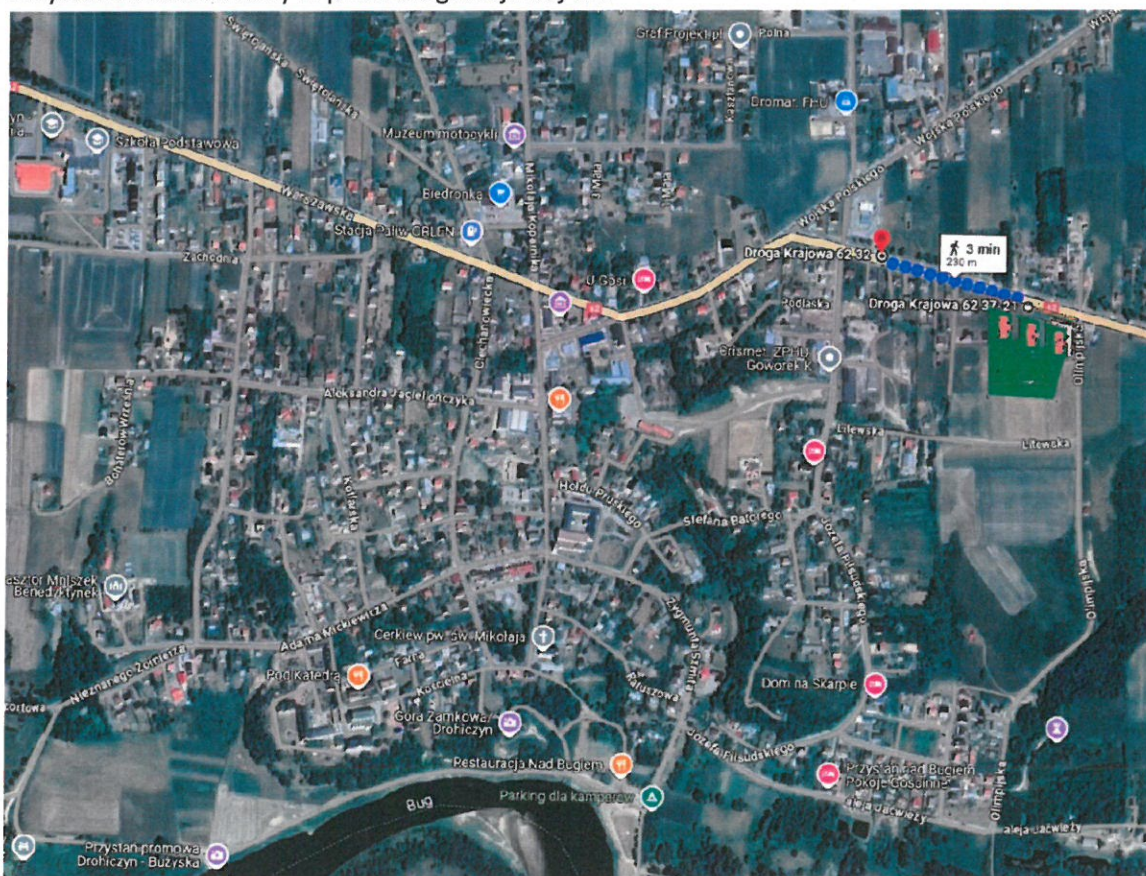
#### ust. 2 – Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

- 1) w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 500 m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 2778);

Liczba mieszkańców miasta Drohiczyń nie przekracza 100 000os., w związku z tym wymagana maksymalna odległość do przystanku komunikacyjnego wynosi – 1000m.

Najbliższy przystanek komunikacyjny w stosunku do lokalizacji proj. inwestycji położony jest w odl. ok. 230m, usytuowany w pasie drogi krajowej 62 ul. Wlk. Ks. Witolda. Kolejny przystanek znajduje się w centrum miasta przy Placu Tadeusza Kościuszki w odl. ok 1200m.

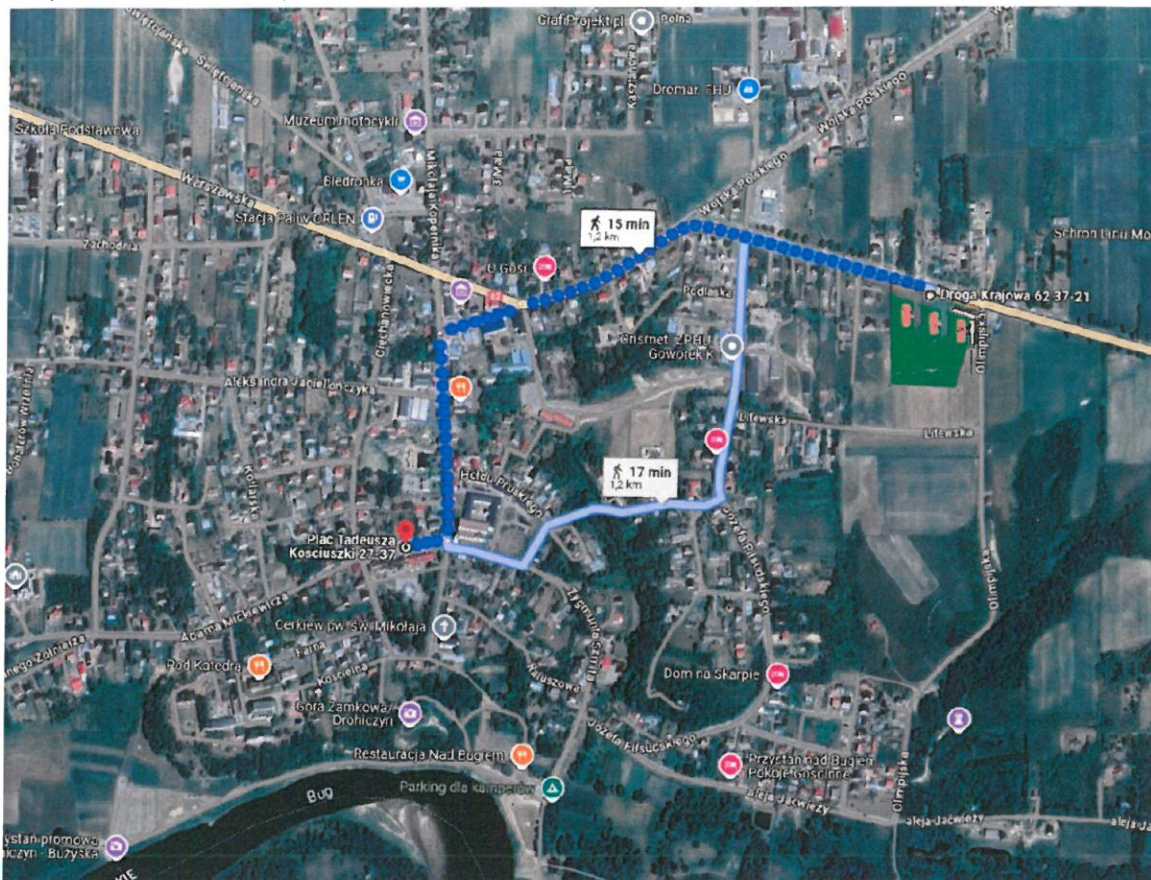
#### Przystanek autobusowy w pasie drogi krajowej 62.







## Przystanek autobusowy w centrum miasta – Plac Tadeusza Kościuszki.



2) w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

Liczba mieszkańców miasta Drohiczyń nie przekracza 100 000os., w związku z tym wymagana maksymalna odległość do szkoły podstawowej wynosi – 3000m.

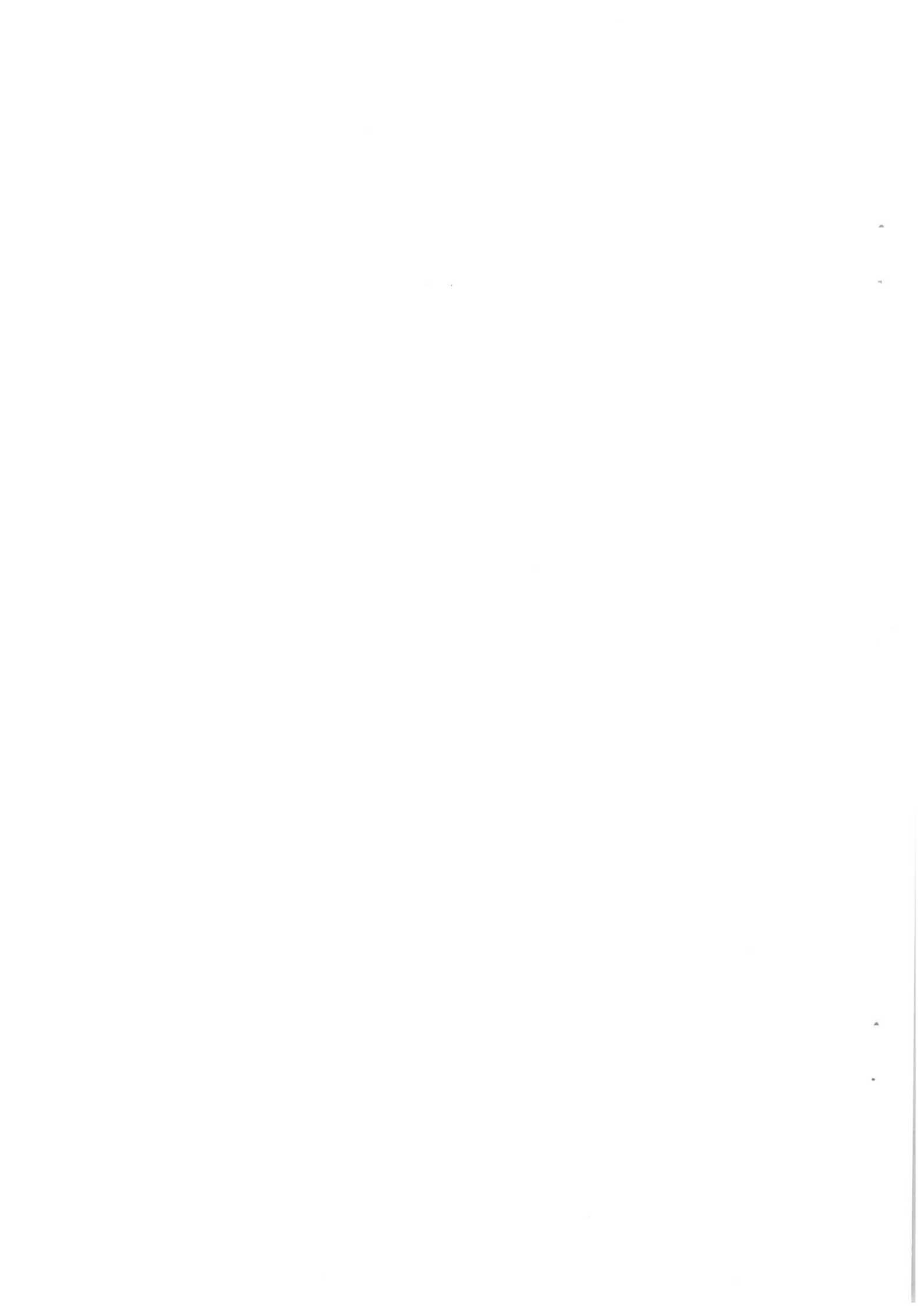
Najbliżej usytuowana szkoła podstawowa, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej, znajduje się w odl. ok. 1500m. (Zespół Szkół w Drohiczyń, ul. Warszawska 51, 17-312 Drohiczyń)

Planowana liczba mieszkańców (wg art. 17 ust.9 Ustawy) w odniesieniu do powierzchni użytkowej proj. mieszkań w trzech budynkach, wynosi:

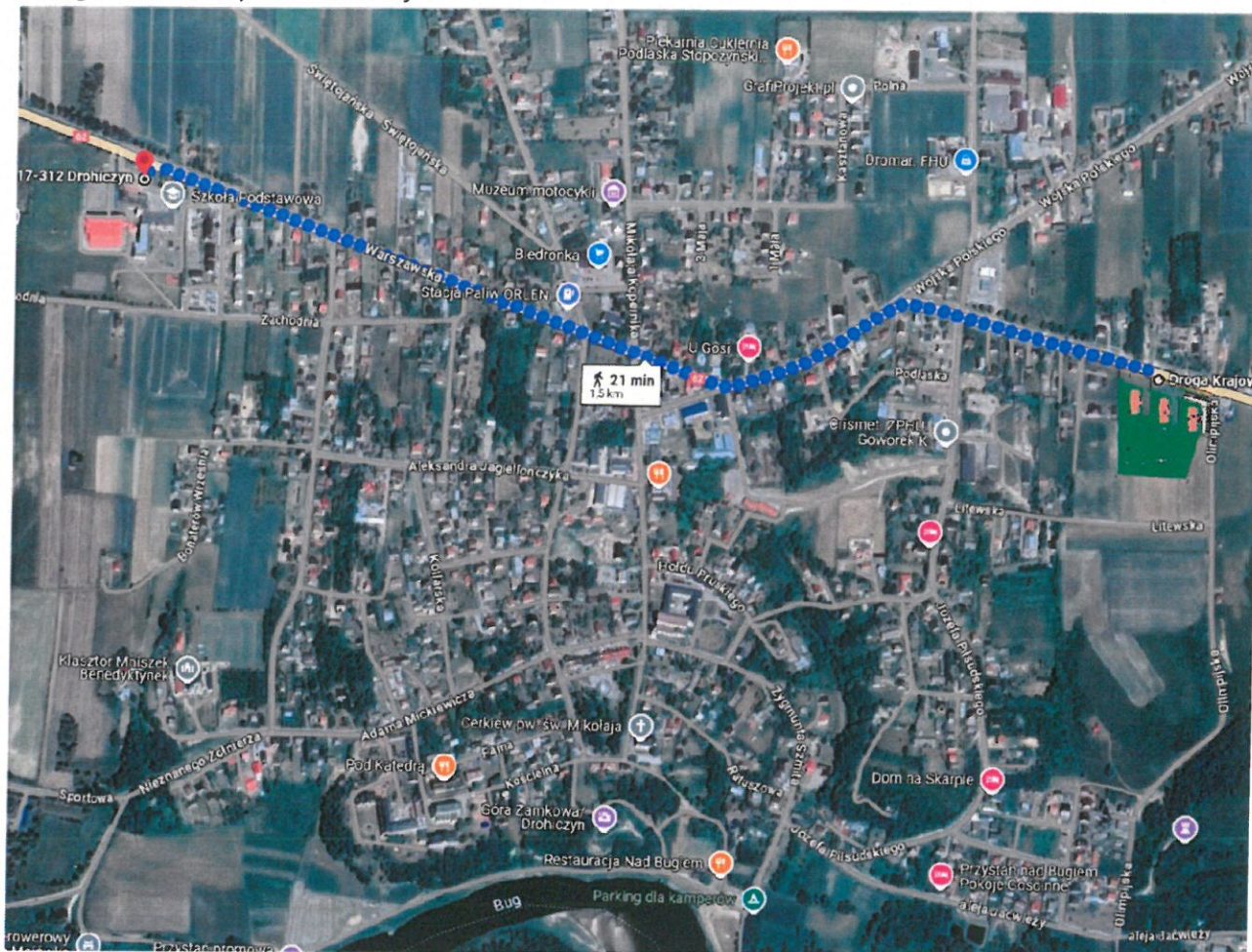
$$(787,34\text{m}^2 \times 3) / 28\text{m}^2 = 84,36 \sim 85 \text{ mieszkańców}$$

Minimalna liczba uczniów, która jest w stanie być przyjęta przez szkołę podstawową:

$$85 \times 7\% = 5,95 \text{ co daje } 6 \text{ uczniów.}$$



Odległość do Szkoły Podstawowej.



**ust. 3 – Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezidenta miasta).**

Spełnienie warunków w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej zostało potwierdzone odpowiednim zaświadczeniem Burmistrza Miasta Drohiczyń – **ZAŁĄCZNIK NR 7**

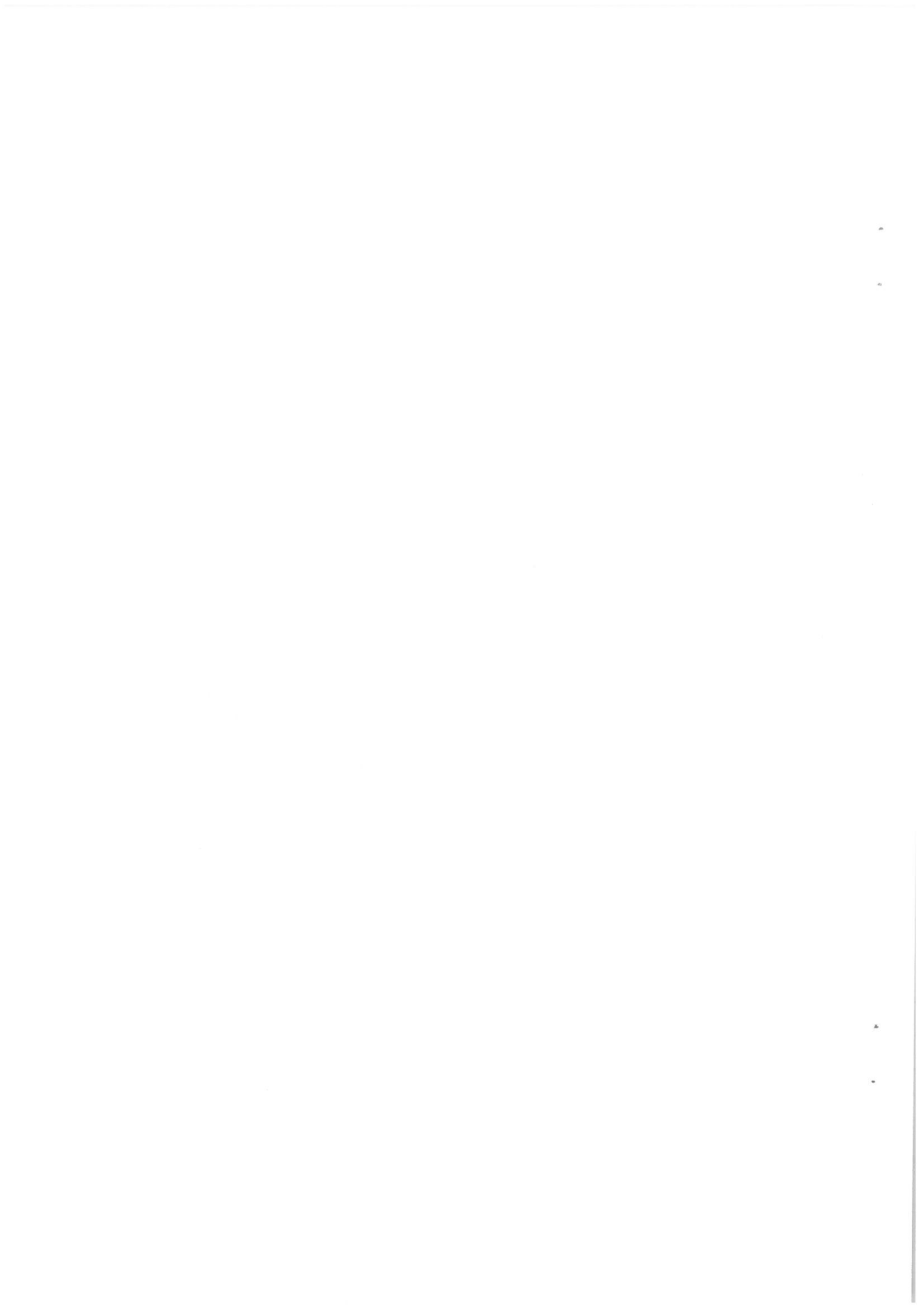
**ust. 4 – Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m<sup>2</sup>. Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 1500 m.**

Planowana liczba mieszkańców (obliczana wg art. 17 ust.9 Ustawy) w odniesieniu do powierzchni użytkowej proj. mieszkań w trzech budynkach, wynosi:  
 $(787,34\text{m}^2 \times 3) / 28\text{m}^2 = 84,36 \sim 85$  mieszkańców

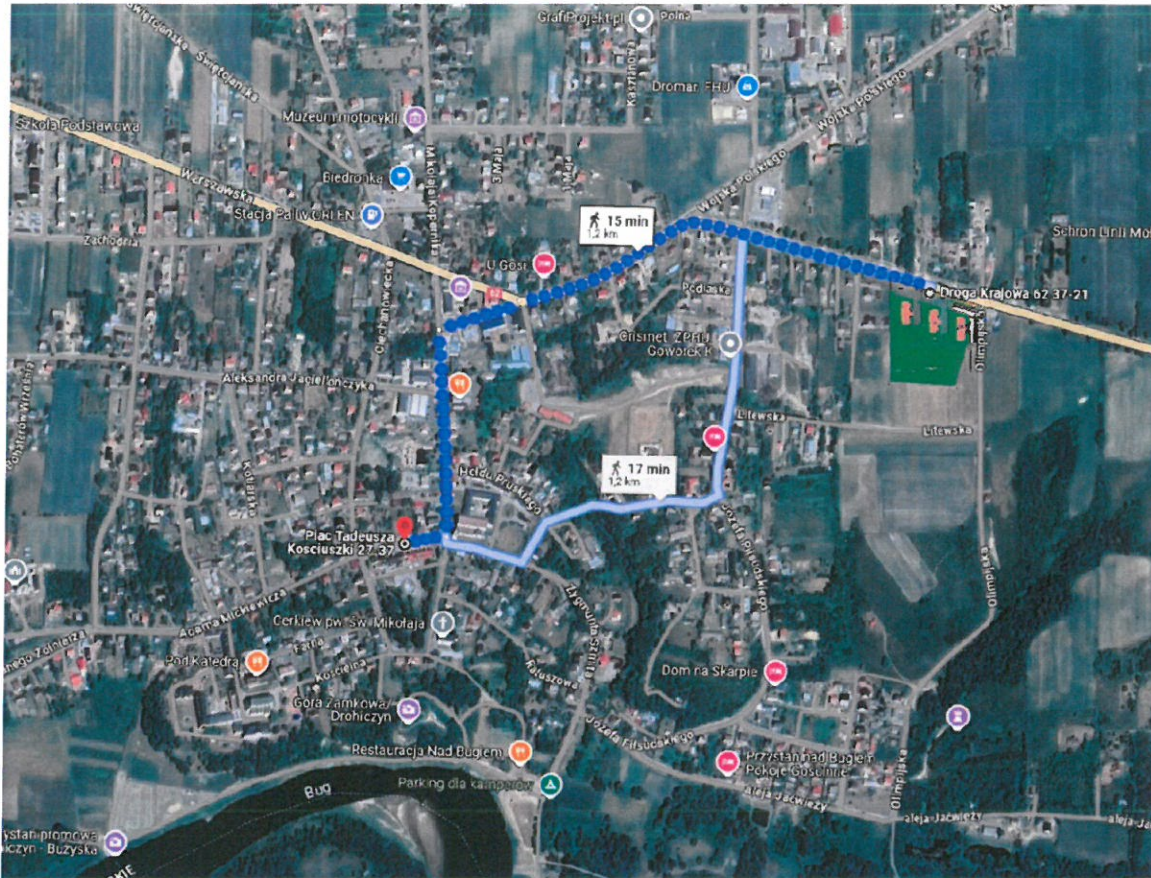
Min. wielkość terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, która spełnia wymogi dla proj. inwestycji wynosi –  $340\text{m}^2$  ( $85 \times 4\text{m}^2 = 340\text{m}^2$ )

Na terenie planowanej inwestycji zlokalizowano plac zabaw o powierzchni  $168,0\text{m}^2$  oraz przewiduje się małą architekturę w postaci ławek przed głównymi wejściami do budynków oraz wzdłuż chodników przebiegających przez tereny zieleni urządzonej terenu opracowania.

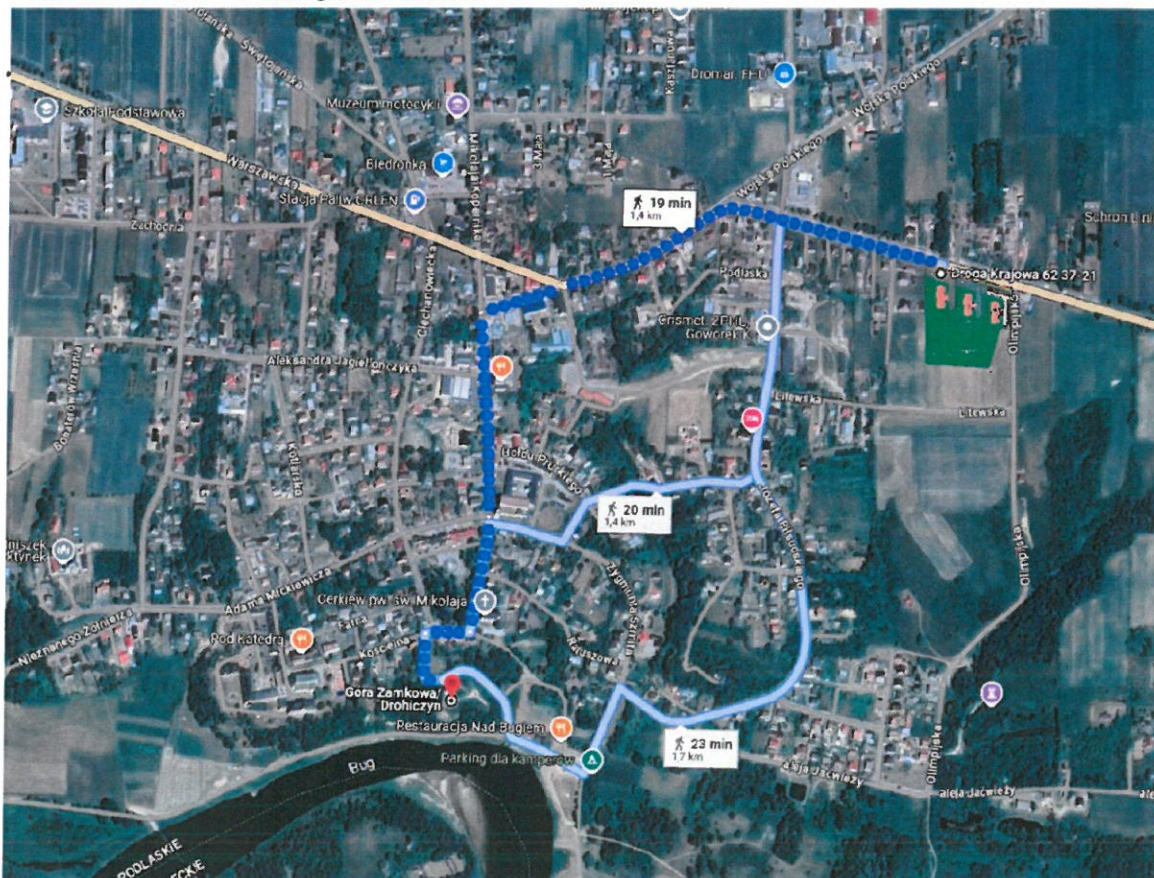
Dodatkowo w odległości do 3000m od proj. inwestycji znajdują się tereny wypoczynku oraz rekreacji lub sportu spełniające wymogi ust. 4, tj.:



- Plac Tadeusza Kościuszki z placem zabaw „Maj” i skwerem miejskim o pow. ok 10000,0m<sup>2</sup> – w odległości ok 1200m,

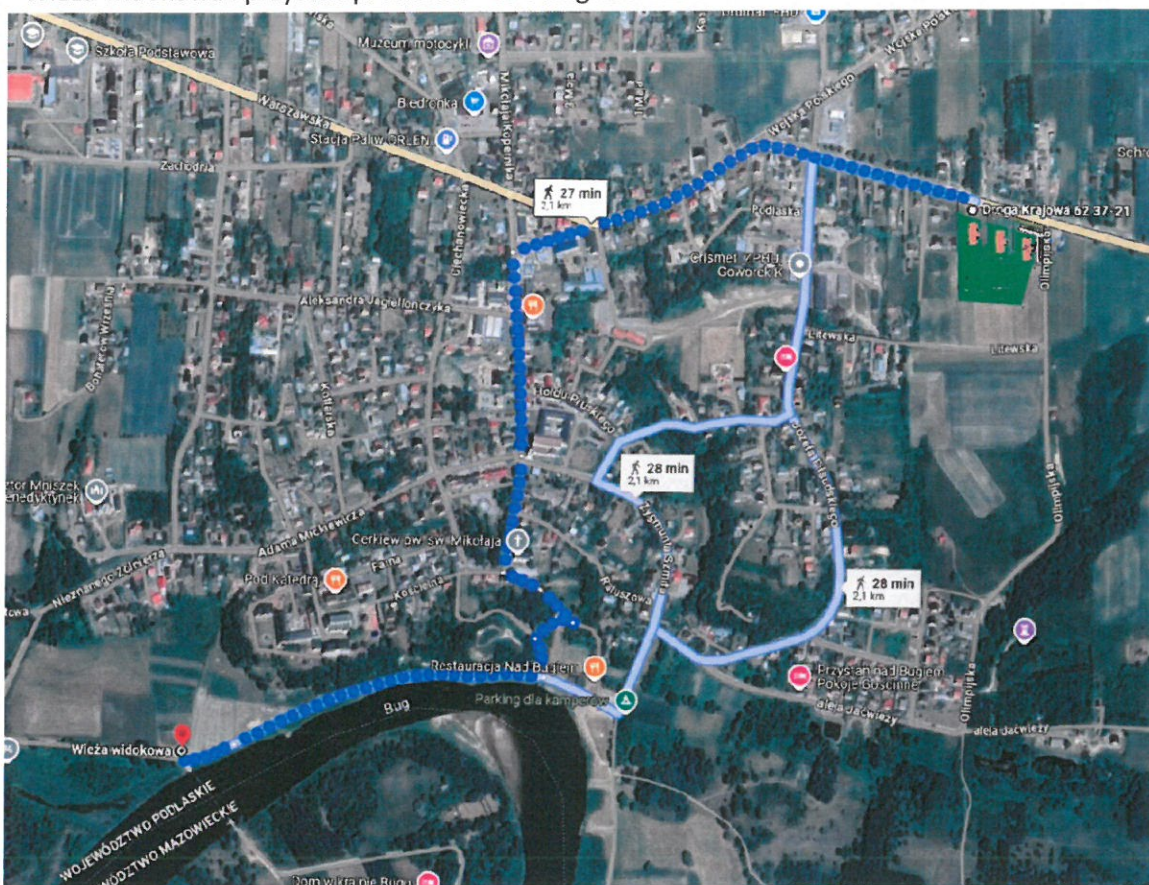


- Góra Zamkowa - w odległości 1400m,





- Wieża widokowa i przystań promowa – w odległości 2100m.



ust. 4a – Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o którym mowa w ust. 4;

**Charakterystyczne parametry zagospodarowania terenu:**

<b>Pow. terenu opracowania</b>		<b>15149,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
<b>Pow. zabudowy w stosunku do pow. terenu opracowania</b>			
- pow. zabudowy budynku nr 1	482,58m <sup>2</sup>	<b>1492,74m<sup>2</sup></b>	<b>9,85 %</b>
- pow. proj. wiaty osłonowej bud. nr 1	15,00m <sup>2</sup>		
- pow. zabudowy budynku nr 2	482,58m <sup>2</sup>		
- pow. proj. wiaty osłonowej bud. nr 2	15,00 m <sup>2</sup>		
- pow. zabudowy budynku nr 3	482,58m <sup>2</sup>		
- pow. proj. wiaty osłonowej bud. nr 3	15,00 m <sup>2</sup>		
<b>Pow. proj. utwardzeń terenu:</b>			
- pow. utwardz. bet. kostką bruk. (chodniki, ciąg pieszo-jezdny,...)	1917,29 m <sup>2</sup>	<b>3132,68 m<sup>2</sup></b>	<b>20,68 %</b>
- pow. utwardz. bet. kostką bruk. (miejsca post.)	1047,39 m <sup>2</sup>		
- plac zabaw – piasek	168,00 m <sup>2</sup>		
<b>Pow. biologicznie czynna (zieleni):</b>		<b>10523,58 m<sup>2</sup></b>	<b>69,47 %</b>

**Warunek zapewnienia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej:**

Zgodnie z powyższą tabelą pow. terenu biologicznie czynnego terenu inwestycji wynosi 10699,33m<sup>2</sup>. Wymagana minimalna pow. biologicznie czynna terenu inwestycji powinna wynosić 25% pow. terenu opracowania: 15149,00m<sup>2</sup> x 25% = 3787,25m<sup>2</sup> – warunek spełniony.





**Warunek zapewnienia ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu:**

Zgodnie z wyżej obliczoną minimalną wymaganą powierzchnią biologicznie czynną proj. inwestycji, należy zapewnić 50% tej powierzchni pod tereny wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, tj.:  $3787,25\text{m}^2 \times 50\% = 1893,63\text{m}^2$ .

Na terenie planowanej inwestycji zlokalizowano plac zabaw o powierzchni  $168,0\text{m}^2$  oraz przewiduje się małą architekturę w postaci ławek usytuowanych przed głównymi wejściami do budynków oraz wzdłuż chodników przebiegających przez tereny zieleni urządzonej proj. inwestycji. Dodatkowo przewiduje się możliwość swobodnego korzystania, w celu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, z terenu biologicznie czynnego terenu inwestycji mieszkaniowej, którego powierzchnia zapewnia minimalną wymaganą przestrzeń do spełnienia wymogu ust. 4a.

**2) minimalną liczbę miejsc postojowych wynoszącą co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej.**

Planowana inwestycja przewiduje łącznie 54 lokale mieszkalne w trzech budynkach mieszkalnych wielorodzinnych (18 lokali mieszkalnych w jednym budynku). W związku z tym w terenie opracowania przewiduje się usytuowanie łącznie 81 stanowisk postojowych tym 6 stanowisk przystosowanych dla osób niepełnosprawnych. Dla jednego budynku przewiduje się 27 stanowisk postojowych w tym 2 miejsca przystosowane dla osób niepełnosprawnych.

**ust. 4b – Obowiązek zapewnienia minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w ust. 4a pkt 1, nie dotyczy:**

Nie dotyczy.

**ust. 4c – Lokalizacja ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w ust. 4a pkt 1, na terenie inwestycji mieszkaniowej zapewnia spełnienie wymogów, o których mowa w ust. 4.**

Teren biologicznie czynny proj. inwestycji zapewnia minimalną wymaganą powierzchnię ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu spełniając tym samym ust. 4 ustawy. Dodatkowo w odległości do 3000m od proj. inwestycji znajdują się tereny wypoczynku oraz rekreacji lub sportu wymienione w opisie ust. 4 powyższego wniosku.

**ust. 4d – Dla inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarze zabudowy śródmiejskiej określa się:**

Nie dotyczy.

Planowana inwestycja zlokalizowana poza obszarem zabudowy śródmiejskiej.

**ust. 5 – Wymogi, o których mowa w ust. 1, 2, 4, 4a i 4d, można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji.**

**ust. 6 – Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:**

**1) poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne;**

Planowana inwestycja przewiduje budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych o trzech kondygnacjach nadziemnych i wysokości max. do  $14,0\text{m}$ .

Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym max wysokość zabudowy w terenie opracowania zawartego w obszarze oznaczonym jako 1MW2 – zabudowa wielorodzinna, ustalona została do  $14,0\text{m}$  oraz do 3 kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem poddasza użytkowego.



2) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych.

Nie dotyczy.

ust. 7 – Jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

W odległości 500m od budynków objętych inwestycją nie znajdują się budynki mieszkalne przekraczające 4 kondygnacje nadziemne.

ust. 8 – Liczbę mieszkańców miast przyjmuje się jako liczbę ludności zamieszkałej na obszarze danej gminy, na podstawie danych udostępnianych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, według stanu ostatniej publikacji danych zamieszczonych na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego w dniu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Liczba ludności miasta Drohiczyn -1771 mieszkańców (według danych GUS, 31.XII.2023)

Liczba ludności gminy Drohiczyn - 5709 mieszkańców (według danych GUS, 31.XII.2023)

ust. 9 – Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m<sup>2</sup>.

Planowana liczba mieszkańców w odniesieniu do powierzchni użytkowej proj. mieszkań w trzech budynkach, wynosi:

$$(787,34\text{m}^2 \times 3) / 28\text{m}^2 = 84,36 \sim 85 \text{ mieszkańców}$$

ust. 10 – Odległości, o których mowa w ust. 2 i 4, ustala się, licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym, do którego ma być zapewniony dostęp, w tym obiekcie położonego na terenie inwestycji.

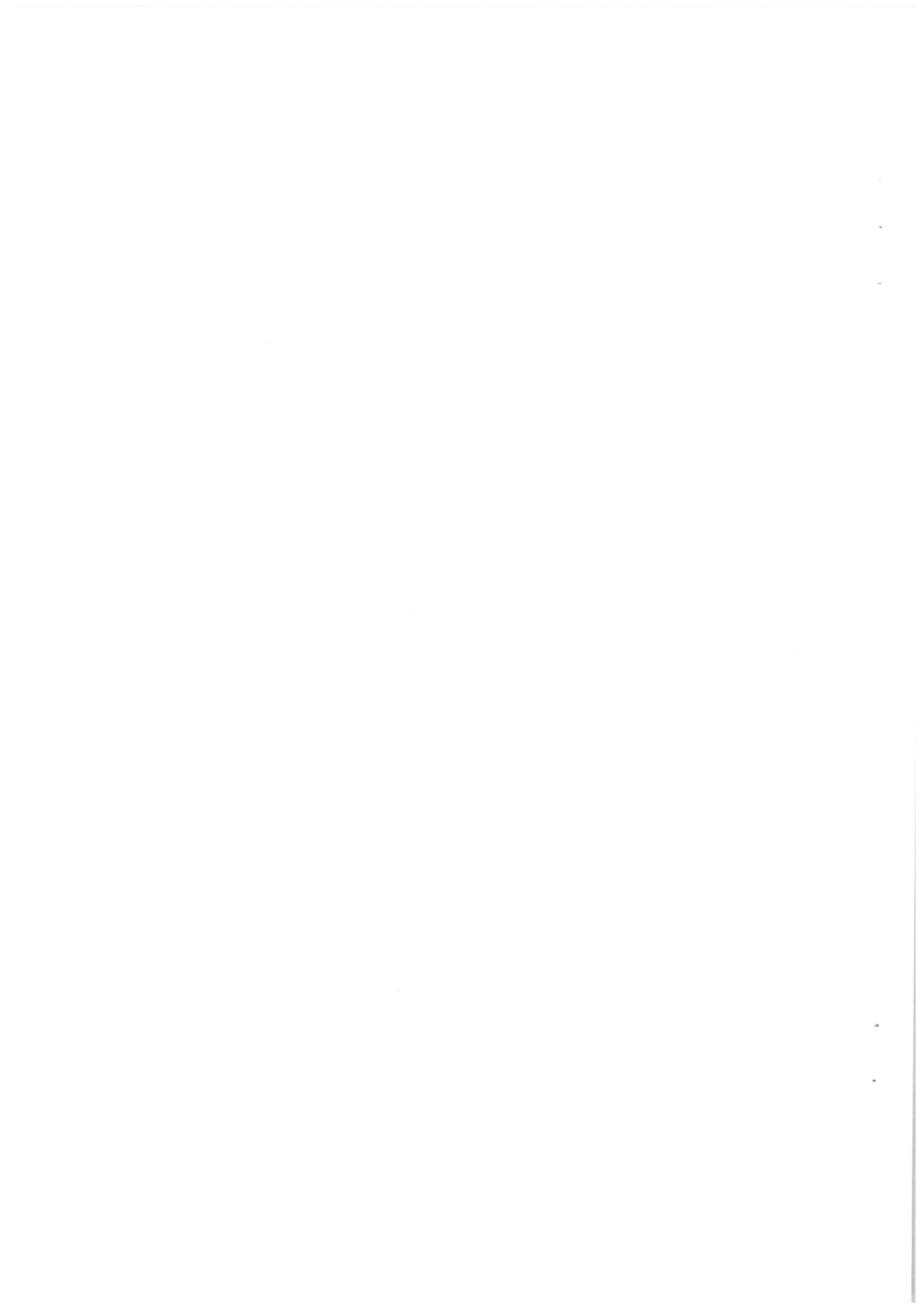
Odległości wskazano za pomocą pomiaru elektronicznego przy użyciu ogólnodostępnych narzędzi informatycznych, tj.: Google Maps.

ust. 11 – Odległości ustala się w odniesieniu do obiektów położonych w gminie, w której będzie realizowana inwestycja.

Odległości wskazano do obiektów położonych na terenie miasta Drohiczyn, w którym realizowana będzie inwestycja mieszkaniowa.

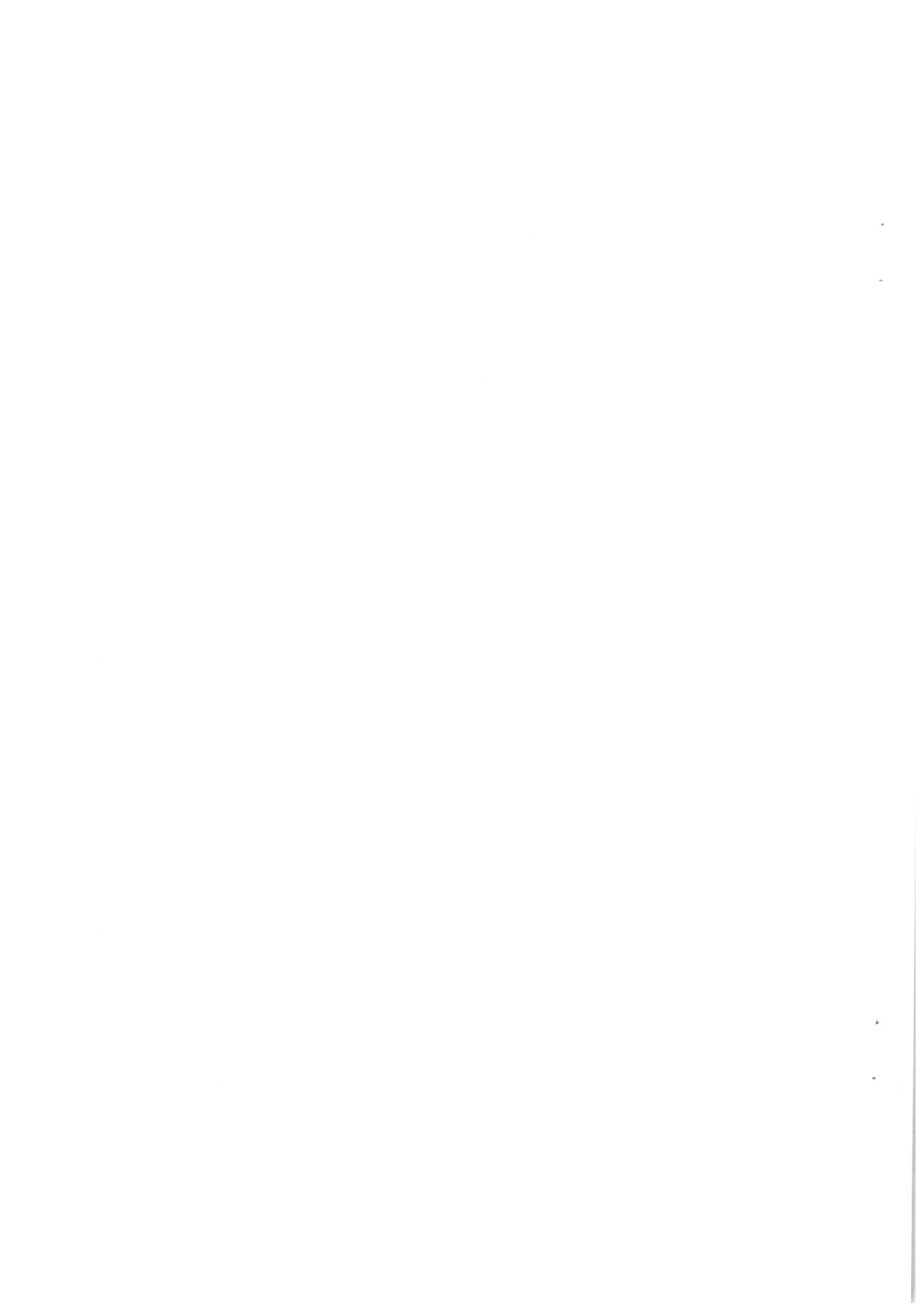
#### 5. ZAŁĄCZNIKI DO WNIOSKU (zgodnie z art.7 ust.8):

	Zgodnie z art. 7 ust. 7 Ustawy	Ilość
ZAŁĄCZNIK NR 1	Granice terenu objętego wnioskiem (przedstawione na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 lub większej) <b>Mapa zasadnicza zaznaczoną granicą terenu - skala 1:1000</b>	1
ZAŁĄCZNIK NR 2	Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej <b>Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna: Opis techniczny Część graficzna</b>	1
ZAŁĄCZNIK NR 3	Analiza powiązania inwestycji z uzbrojeniem terenu <b>Warunki i promesy od gestorów sieci</b>	1



<b>ZAŁĄCZNIK NR 4</b>	Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego <b>Wypis z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</b>	<b>1</b>
<b>ZAŁĄCZNIK NR 5</b>	Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów o których mowa w art. 5 ust.4 (specustawy), oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego <b>Kopia: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drohiczyn - Część B – Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Drohiczyn.</b> <b>Część graficzna – Fragment załącznika graficznego Studium zagospodarowania gminy Drohiczyn</b>	<b>Wg pkt. 4.12</b> <b>1</b>
	Wykazanie, że planowana inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 (Ustawy), w szczególności: - opracowanie graficzne obrazujące odległość wnioskowanej inwestycji od przystanku komunikacyjnego, szkoły podstawowej, przedszkola, urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.	<b>Wg pkt. 4.13</b>

	<b>Zgodnie z art. 7 ust. 8 Ustawy</b>	<b>Ilość</b>
<b>ZAŁĄCZNIK NR 2</b>	Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w art. 6 (ustawy) zawiera w szczególności: 1) informacje dotyczące struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu 2) informacje dotyczące układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej 3) informacje dotyczące przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu 4) informacje dotyczące etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu 5) informacje dotyczące powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi 6) wizualizacje proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej	<b>1</b>
<b>ZAŁĄCZNIK NR 6</b>	Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1–13;	<b>1</b>
	Uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2 (specustawy), w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1 (ustawy). <b>Inwestycja mieszkaniowa nie leży na obszarze kolejowym.</b>	<b>Nie dotyczy</b>
	Uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2 (ustawy), w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1 (ustawy). <b>Inwestycja mieszkaniowa nie leży na obszarze portów i przystani morskich.</b>	<b>Nie dotyczy</b>
	Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą 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.	<b>Nie dotyczy</b>



	Porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1 (ustawy), o ile zostało zawarte.	<b>Nie dotyczy</b>
<b>ZAŁĄCZNIK NR 7</b>	Zaświadczenie o możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej	<b>1</b>

	<b>Dokumenty dodatkowe</b>	<b>Ilość</b>
<b>ZAŁĄCZNIK NR 8</b>	Potwierdzenie, że osoba sporządzająca koncepcję urbanistyczno-architektoniczną: <ul style="list-style-type: none"> <li>• spełniania warunki o których mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub</li> <li>• jest wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej lub uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanym bez ograniczeń w specjalności architektonicznej (w formie aktualnego zaświadczenia wraz z podanym numerem uprawnień).</li> </ul>	<b>1</b>
<b>ZAŁĄCZNIK NR 9</b>	Pełnomocnictwo	<b>1</b>
<b>ZAŁĄCZNIK NR 10</b>	Dowód uiszczenia opłaty skarbowej (17 zł).	<b>1</b>

\* Niepotrzebne skreślić

\*\* Uzupełnić jeśli dotyczy


 07.10.2024r.  
 .....  
**Podpis wnioskodawcy**

**Uwaga:**

W razie stwierdzenia braków formalnych we wniosku, organ wzywa wnioskodawcę, w trybie art. 7 ust. 9 (ustawy) do uzupełnienia braków, pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania.

Ilekcioć we wniosku mowa o „ustawie” należy przez to rozumieć ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.





## **ZAŁĄCZNIK NR 1**

**Granice terenu objętego wnioskiem (przedstawione na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku na kopii mapy ewidencyjnej w skali 1:1000 lub większej)**

**1. Mapa zasadnicza z zaznaczoną granicą terenu - skala 1:1000.....Z1/1**



## **ZAŁĄCZNIK NR 2**

**Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej**

1. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna:

Opis techniczny .....Z2/1-Z2/6

Część graficzna:

- Rys. R01 – Planowany sposób zagospodarowania terenu .....Z2/7

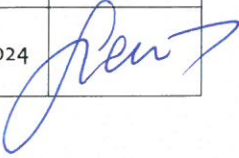
- Rys. R02 – Wizualizacje proponowanej zabudowy.....Z2/8

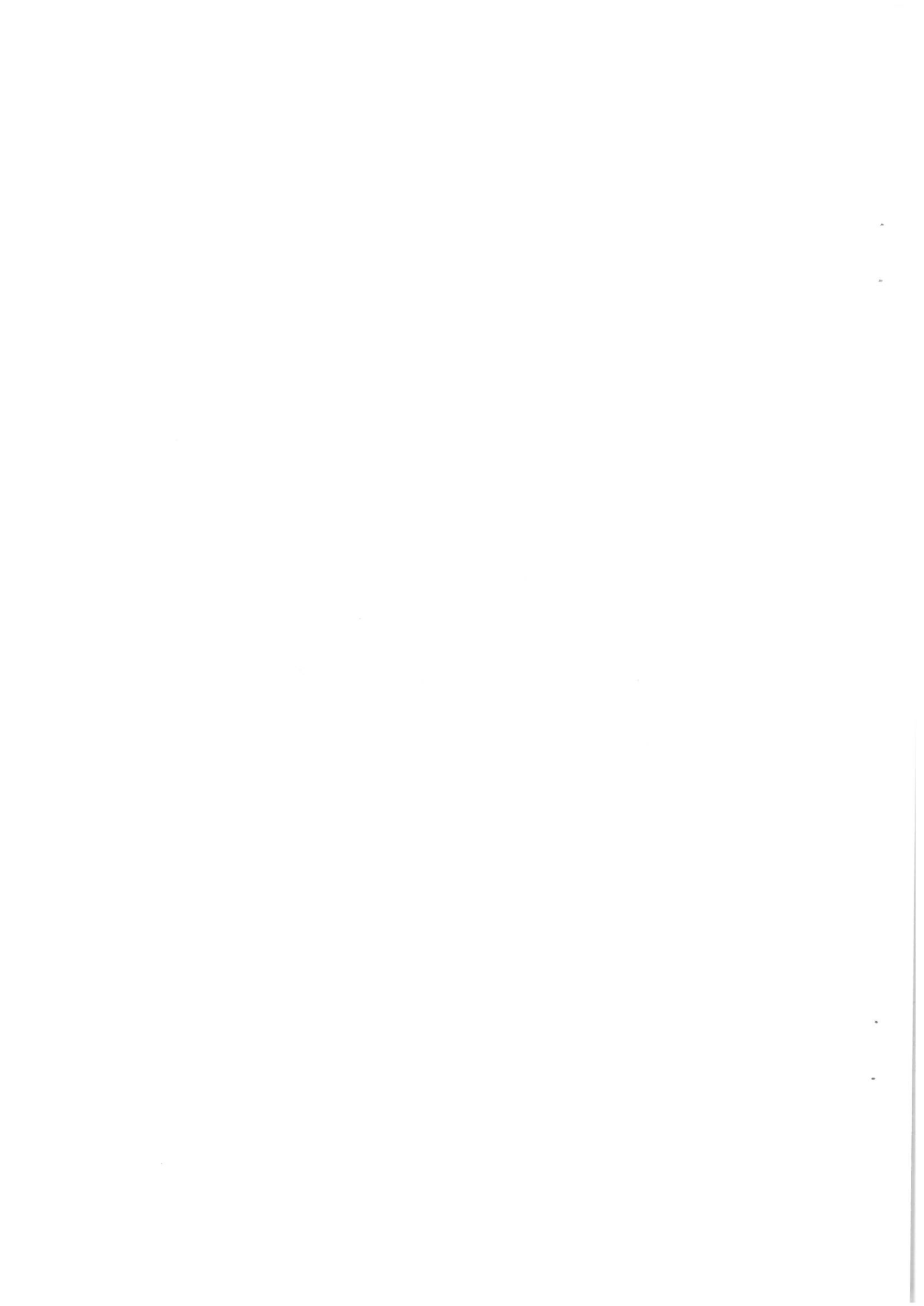


# I. KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA.

- 1. NAZWA ZADANIA:**  
BUDOWA TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH ORAZ ZEWNĘTRZNEJ I WEWNĘTRZNEJ INSTALACJI GAZOWEJ, WRAZ ZAGOSPODAROWANIEM TERENU.
- 2. ADRES INWESTYCJI:**  
Ul. Wlk. Ks. Witolda, Drohiczyn
- 3. KATEGORIA OBIEKTU:**  
XIII – pozostałe budynki mieszkalne
- 4. JEDNOSTKA EWIDENCYJNA / OBRĘB EWIDENCYJNY / NR DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ**  
201002\_4.0001 Drohiczyn / 0001 Drohiczyn / 1641, 1642/1, 1643/1, 1644/1, 1645/4
- 5. INWESTOR:**  
Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN – Podlaskie sp. z o.o.  
ul. Główna 8, 18-100 Łapy

## 6. ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

BRANŻA:	PROJEKTANCI:	Data opr.	Podpis:
ARCHITEKTURA	arch. Krzysztof Szerszeń upr. budowlane do proj. b/o w spec. architektonicznej. Nr upr.: Bł-PdOKK/106/2007	06.09.2024	



## SPIS TREŚCI:

I. KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA.....	1
SPIS TREŚCI:.....	2
OPIS TECHNICZNY DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ. ....	3
I. INFORMACJE DOTYCZĄCE STRUKTURY FUNKcjONALNEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W SZCZEGÓLNOŚCI OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA.....	3
II. INFORMACJE DOTYCZĄCE UKŁADU URBANISTYCZNEGO ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ.....	4
III. INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZEBIEGU GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	5
Zaopatrzenie w wodę.....	5
Odprowadzanie ścieków.....	5
Zasilanie w energię elektryczną.....	6
Ogrzewanie.....	6
Zaopatrzenie teletechniczne.....	6
Odprowadzenie wód opadowych.....	6
Układ komunikacyjny, sposób dostępu do drogi publicznej.....	6
IV. INFORMACJE DOTYCZĄCE ETAPÓW REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	6
V. INFORMACJE DOTYCZĄCE POWIĄZANIA PRZESTRZENNEGO PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI.....	6
CZĘŚĆ GRAFICZNA.....	7
Rys. R01 – PLANOWANY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	7
Rys. R02 – WIZUALIZACJE PROPONOWANEJ ZABUDOWY.....	8





## OPIS TECHNICZNY DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ.

### I. INFORMACJE DOTYCZĄCE STRUKTURY FUNKcjONALNEJ ZABUDOW I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W SZCZEGÓLNOŚCI OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA.

Działki, na których planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowej nie są zabudowane. W terenie inwestycji zlokalizowane są elementy podziemnej infrastruktury technicznej w postaci sieci teletechnicznej przebiegającej wzdłuż północnej granicy terenu opracowania. Obsługa komunikacyjna terenu opracowania realizowana będzie z drogi dojazdowej oznaczanej w planie miejscowym jako 1.KDD (ul Olimpijskiej), tj. z działki nr 1645/3 i 1775/1. Teren posiada zielen niską nieurządzoną, spadek terenu w kierunku południowym.

Sąsiedztwo terenu opracowania, na którym planowana jest inwestycja stanowią:

- Od południa – niezabudowane działki sąsiednie nr 1645/6, 1644/4, 1643/4, 1642/4, 1640/10;
- Od zachodu – niezabudowane działki sąsiednie nr 1640/8, 1640/7, 1640/11 oraz zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i budynkami gospodarczymi działki sąsiednie nr 1640/12 i 1640/5;
- Od północy – pas drogi krajowej ulicy Wlk. Ks. Witolda na działce nr 1768 oznaczony w planie miejscowym jako KDG;
- Od wschodu – pas drogi dojazdowej ul. Olimpijskiej na działkach nr 1645/3, 1775/1 oznaczony w planie miejscowym jako 1.KDD.

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wolnostojących o trzech kondygnacjach nadziemnych, bez podpiwniczenia, oraz zewnętrznej i wewnętrznej instalacji gazowej wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędnej infrastruktury technicznej (wiata śmietnikowa, parkingi, ciąg pieszo jezdny, chodnik, przyłącza i instalacje doziemne).

Zakres inwestycji obejmuje działki o nr 1641, 1642/1, 1643/1, 1644/1, 1645/4, będące we władaniu inwestora na podstawie prawa własności. Teren opracowania obejmujący w/w działki, oznaczony został w części graficznej opracowania terenu literami A-B-C-... G,H (rys. nr 1) o łącznej powierzchni opracowania 15149,00m<sup>2</sup>. Działki położone w mieście Drohiczyń, gm. Drohiczyń.

Proj. obiekty oraz ich usytuowanie zaprojektowano zgodnie z wymogami zawartymi w R.M.I. z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, planie miejscowym Uchwała nr XXXI/222/13 Rady Miejskiej w Drohiczyń z dnia 26 listopada 2013r i jego zmianie, tj. Uchwała nr X/328/23 Rady Miejskiej w Drohiczyń z dnia 31 marca 2023r. Usytuowanie budynków w terenie opracowania zaprojektowano przy zachowaniu wymaganych odległości: min. 4,0m od granicy z działkami sąsiednimi oraz zgodnie z obowiązującymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Obsługa komunikacyjna zapewniona zostanie drogą dojazdową, oznaczoną w planie miejscowym jako 1.KDD (ul. Olimpijską), tj. z działki nr 1645/3 i 1775, po przez projektowany zjazd do działki usytuowanej w jej zachodniej granicy.

#### Wymagania zawarte w planie miejscowym :

**Uchwała nr XXXI/222/13 Rady Miejskiej w Drohiczyń z dnia 26 listopada 2013r., w sprawie uchwalenia miejscowego plany zagospodarowania przestrzennego gminy Drohiczyń, oraz Uchwała nr X/328/23 Rady Miejskiej w Drohiczyń z dnia 31 marca 2023r., w sprawie zmiany miejscowego plany zagospodarowania gminy Drohiczyń.**

WYMAGANIA DOTYCZĄCE NOWEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU		
	Wymagane	Projektowane
PRZEZNACZENIE TERENU	1 MW 2 - zabudowa wielorodzinna	Na terenie opracowania przewiduje się usytuowanie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z obiektami towarzyszącymi w postaci: - wiat osłonowych na pojemniki odpadów segregowanych - ciąg pieszo-jezdny z miejscami postojowymi, ciągi piesze – chodniki - przyłącza: gazowe, wodociągowe, elektroenergetyczne, kanalizacji sanitarnej, oraz ziemne instalacje: elektroenergetyczna, teletechniczna, kanalizacji sanitarnej, gazowa, kanalizacji deszczowej z powierzchni utwardzonych i parkingów przez separator z odprowadzeniem do proj. ogrodu deszczowego usytuowanego na własnej działce.



ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO.	Teren położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu. Określone przepisami odrębnymi: Uchwała nr xviii/215/2020 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 27.04.2020 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Bugu”, oraz Uchwała nr LX/898/2023 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 18.12.2023 Ustala się: § 4. Ust. 1. Pkt 7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od: a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne - z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub rybackiej.	Teren inwestycji zlokalizowany jest w odległości ok 850m od rzeki Bug.
KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.	Na terenie objętym planem dopuszcza się instalacje obiektów małej architektury i obiektów tymczasowych zgodnie z przepisami odrębnymi; Dopuszcza się wydzielenie i realizację dróg publicznych, ciągów pieszych, dróg wewnętrznych, serwisowych, ścieżek rowerowych, terenów zieleni, terenów i obiektów sportu i rekreacji, terenów i obiektów użyteczności publicznej, innych terenów stanowiących przestrzeń publiczną zgodnie z przepisami odrębnymi;	Na terenie opracowania przewiduje się śmietnikowe wiaty osłonowe na pojemniki odpadów segregowanych, ciąg pieszojezdny z miejscami postojowymi, ciągi piesze – chodniki, plac zabaw, terenu zieleni urządzonej.
OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA	<p>Układ komunikacyjny na terenie planu miejscowego stanowią:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- droga krajowa nr 62 o docelowych parametrach technicznych drogi głównej, klasa G,</li> <li>- drogi gminne, klasa Z,L,D,</li> </ul> <p>- Nową zabudowę mieszkaniową sytuowaną w obszarze oddziaływania od drogi krajowej klasy G należy realizować w sposób zapewniający bezpieczeństwo i ochronę przed hałasem i drganiami.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ustala się wprowadzenie elementów izolacji technicznej i biologicznej ograniczającej rozprzestrzenianie hałasu wzdłuż ciągów komunikacyjnych;</li> <li>- do nasad należy używać gatunków rodzimych, zgodnych geograficznie i siedliskowo;</li> </ul> <p>Wskaźniki w zakresie komunikacji, ilość miejsc parkingowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimum 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie.</li> </ul>	<p>Obsługa komunikacyjna proj. inwestycji realizowana będzie proj. zjazdem z drogi dojazdowej ozn. w planie miejscowym jako 1KDD.</p> <p>Projektowana inwestycja graniczy bezpośrednio z drogą krajową nr 62 klasy G (ozn. w planie miejscowym jako KDG) w związku z powyższym zgodnie z planem miejscowym zaplanowano nasadzenia stanowiące izolację biologiczną wzdłuż ulicy Wielkiego Księcia Witolda (KDG)</p> <p>Do obsługi każdego z obiektów przewiduje się 27 miejsc postojowych w tym dwa miejsca postojowe przeznaczone dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku. Łącznie w terenie opracowania zapewnionych będzie 81 miejsc postojowych o wym. 2,5m/5,0m w tym 6 miejsc postojowych o wym. 3,6m/5,0m.</p>

## II. INFORMACJE DOTYCZĄCE UKŁADU URBANISTYCZNEGO ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ.

Proj. założenie urbanistyczne przewiduje usytuowanie trzech jednakowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz zagospodarowanie terenu w taki sposób aby zapewnić:

- optymalne nasłonecznienie mieszkań
- bezkolizyjny ruch pieszy z ruchem kołowym na terenie powstałego osiedla
- korzystne uwarunkowania do bilansu energetycznego budynków ze względu na ich lokalizację w stosunku do stron świata.

Obiekty usytuowane zostaną w północnej części terenu opracowania z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, które zostały określone w obowiązującym planie miejscowym w odległości 15,0m od granicy pasa drogi krajowej KDG ul. Wlk. Ks Witolda oraz 10,0m od granicy pasa drogi dojazdowej 1.KDD ul. Olimpijskiej.

Każdy z budynków zaprojektowany został jako trzykondygnacyjny, niepodpiwniczony, jednoklatkowy, przeznaczony w całości na przestrzeń mieszkalną, wraz z pomieszczeniami pomocniczymi tj. pomieszczenie kotłowni, komórki lokatorskie, wózkownia, pomieszczenie porządkowe, komunikacja, klatka schodowa i winda. W jednym obiekcie zaproj. 18 mieszkań kategorii: M-2 i M-3 z indywidualnym rozwiązaniem ich funkcji. Na każdej kondygnacji



zaprojektowano 6 mieszkań. W każdym mieszkaniu zaprojektowano: kuchnię/ aneks kuchenny, łazienkę, pokoje, oraz korytarz, wszystkie mieszkania mają balkony. Na każdej kondygnacji znajdują się komórki lokatorskie.

Powielany budynek zaproj. w zwartej bryle prostopadłościowej, rozrzużonej uskokami ścian zewnętrznych oraz proj. balkonami, zwieńczonej dachem dwuspadowym symetrycznym. Kolorystyka obiektów utrzymana w jasnych stonowanych odcieniach, z zaakcentowanymi ciemnymi elementami balkonów oraz części wejściowej, co ożywia bryłę, dodaje jej charakteru i wyrazistości. Wejścia główne usytuowane od strony wschodniej budynków, zostało podkreślone poprzez wycofanie wiatrołapu w bryle budynku, oraz wysunięcie pionowych ścianek przy klatce schodowej. Maksymalne wymiary bryły: szer. 17,40m, dł. 33,65m i wys. 12,12m.

Do budynków zapewniono dostęp dla osób niepełnosprawnych poprzez ciągi piesze odpowiedniej szerokości oraz zainstalowane windy w klatkach schodowych budynków, które zapewniają dostęp na każdą kondygnację.

Charakterystycznym elementem założenia urbanistycznego jest wytworzenie wygodnej przestrzeni tworzonego osiedla mieszkalnego z funkcjonalnym układem ciągów pieszo-jezdných, ciągów pieszych oraz przestrzeni rekreacyjnych, które nie kolidują ze sobą.

#### Charakterystyczne parametry zagospodarowania terenu:

<b>Pow. terenu opracowania</b>		<b>15149,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
<b>Pow. zabudowy w stosunku do pow. terenu opracowania</b>			
- pow. zabudowy budynku nr 1	481,85m <sup>2</sup>	<b>1490,55m<sup>2</sup></b>	<b>9,84 %</b>
- pow. proj. wiaty osłonowej bud. nr 1	15,00m <sup>2</sup>		
- pow. zabudowy budynku nr 2	481,85m <sup>2</sup>		
- pow. proj. wiaty osłonowej bud. nr 2	15,00 m <sup>2</sup>		
- pow. zabudowy budynku nr 3	481,85m <sup>2</sup>		
- pow. proj. wiaty osłonowej bud. nr 3	15,00 m <sup>2</sup>		
<b>Pow. proj. utwardzeń terenu:</b>			
- pow. utwardz. bet. kostką bruk. (chodniki, ciąg pieszo-jezdny,...)	1867,30 m <sup>2</sup>	<b>2959,12 m<sup>2</sup></b>	<b>19,53 %</b>
- pow. utwardz. bet. kostką bruk (miejsca post.)	923,82 m <sup>2</sup>		
- plac zabaw – piasek	168,00 m <sup>2</sup>		
<b>Pow. biologicznie czynna (zieleni):</b>		<b>10699,33 m<sup>2</sup></b>	<b>70,63 %</b>

#### Charakterystyczne parametry jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego (inwestycja składa się z trzech powtarzalnych budynków):

- ilość kondygnacji nadziemnych – 3
- ilość kondygnacji podziemnych - brak
- wysokość zabudowy – 12,12m
- max szerokość elewacji północnej i południowej – 17,40m
- max szerokość elewacji wschodniej i zachodniej – 33,65m
- geometria dachu – dachy główny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 30°, Pozostałe zadaszienia drugorzędne budynku jako stropodachy płaskie o spadku od 2% do 3,5%.
- kubatura budynku – 4914,87m<sup>3</sup>
- ilość budynków w terenie opracowania – 3

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZEBIEGU GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

Planowana inwestycja znajduje się w obrębie miejskich sieci infrastruktury technicznej, do których planowane jest przyłączenie proj. obiektów na warunkach określonych przez poszczególnych gestorów sieci. Istn. sieci dostępne są w pasie drogi krajowej KDG ul. Wlk. Ks Witolda oraz w pasie drogi dojazdowej 1.KDD ul. Olimpijskiej.

#### Zaopatrzenie w wodę.

Woda zimna doprowadzona będzie do proj. budynków projektowanym przyłączem wodociągowym z istni. sieci wodociągowej wo110 usytuowanej w pasie drogowym drogi dojazdowej oznaczonej w planie miejscowym jako 1.KDD, ul. Olimpijskiej. Przyłącze o średnicy Ø63PE zostanie doprowadzone do pomieszczenia wodomierza na poziomie parteru, każdego budynku.

#### Odprowadzanie ścieków.

Zaprojektowana instalacja doziemna kanalizacji sanitarnej odprowadzać będzie ścieki bytowe z budynku istn. przyłączem kanalizacyjnym zakończonym studzienką rewizyjno-kontrolną usytuowaną bezpośrednio przy północnej granicy działki inwestora nr 1641, do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej usytuowanej w pasie drogowym ul. Wlk. Ks. Witolda ozn. jako KDG.



#### **Zasilanie w energię elektryczną.**

Zaopatrzenie w energię elektryczną realizowane będzie proj. przyłączem elektroenergetycznym z istn. sieci elektroenergetycznej, usytuowanej w pasie drogowym drogi dojazdowej 1.KDD ul. Olimpijskiej, obejmującej działki nr 1645/3 i 1775/1, do złącza kablowego usytuowanego na ściennie każdego budynku przy głównym wejściu, na warunkach uzyskanych od gestora sieci. Następnie od złącza do proj. budynku ziemną instalacją elektroenergetyczną (kabel typu YKY) z wyprowadzeniem instalacji w miejscu usytuowania rozdzielnic elektrycznej.

#### **Ogrzewanie.**

Ogrzewanie realizowane będzie za pomocą kotła gazowego usytuowanego w pom. kotłowni w parterze każdego budynku. Zasilanie kotła realizowane będzie proj. wewnętrzną i zewnętrzną instalacją gazową oraz proj. przyłączem gazowym z istn. sieci gazowej usytuowanej w pasie drogowym ul. Wlk. Ks Witolda na warunkach uzyskanych od gestora sieci.

#### **Zaopatrzenie teletechniczne.**

Dostęp do mediów teletechnicznych realizowane będzie proj. przyłączem teletechnicznym z istn. sieci teletechnicznej usytuowanej w północnej części terenu opracowania z wprowadzeniem do studni teletechnicznej projektowanej zewnętrznej kanalizacji teletechnicznej prowadzącej do każdego budynku. Projektowana kanalizacja teletechniczna umożliwi ułożenie instalacji teletechnicznych różnych dostawców z wprowadzeniem ich do szafki teletechnicznej usytuowanej w parterze każdego obiektu, skąd nastąpi rozdział instalacji do poszczególnych lokali mieszkalnych.

#### **Odprowadzenie wód opadowych.**

Wody deszczowe z dachu każdego budynku odprowadzone zostaną poprzez rynny i rury spustowe do proj. instalacji kanalizacji deszczowej połączonej z instalacją kanalizacji deszczowej terenów utwardzonych, z odprowadzeniem wody do proj. ogrodów deszczowych usytuowanych w południowej części terenu opracowania. Przewiduje się podczyszczanie odprowadzanej wody deszczowej poprzez proj. separator koalescencyjny zintegrowany z osadnikiem.

#### **Układ komunikacyjny, sposób dostępu do drogi publicznej.**

Obsługa komunikacyjna zapewniona zostanie drogą dojazdową, oznaczoną w planie miejscowym jako 1.KDD ul. Olimpijską, na działce nr 1645/3 i 1775/1, po przez projektowany zjazd do terenu opracowania usytuowany w zachodniej granicy działki nr 1645/4. Wewnętrzny układ komunikacyjny terenu opracowania zaprojektowano jako centralnie prowadzony ciąg pieszo-jezdny o szerokości 5,0m zapewniający dostęp do proj. miejsc postojowych, chodników prowadzących do poszczególnych obiektów, oraz miejsc do gromadzenia odpadów segregowanych. Do obsługi proj. obiektów zapewniono łącznie 81 miejsc postojowych w tym: 75 miejsc prostopadłych o wym. 2,5m/5,0m i 6 przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku o wym. 3,6m/5,0m.

#### **IV. INFORMACJE DOTYCZĄCE ETAPÓW REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.**

Inwestycja realizowana będzie w trzech etapach zgodnie z numeracją budynków.

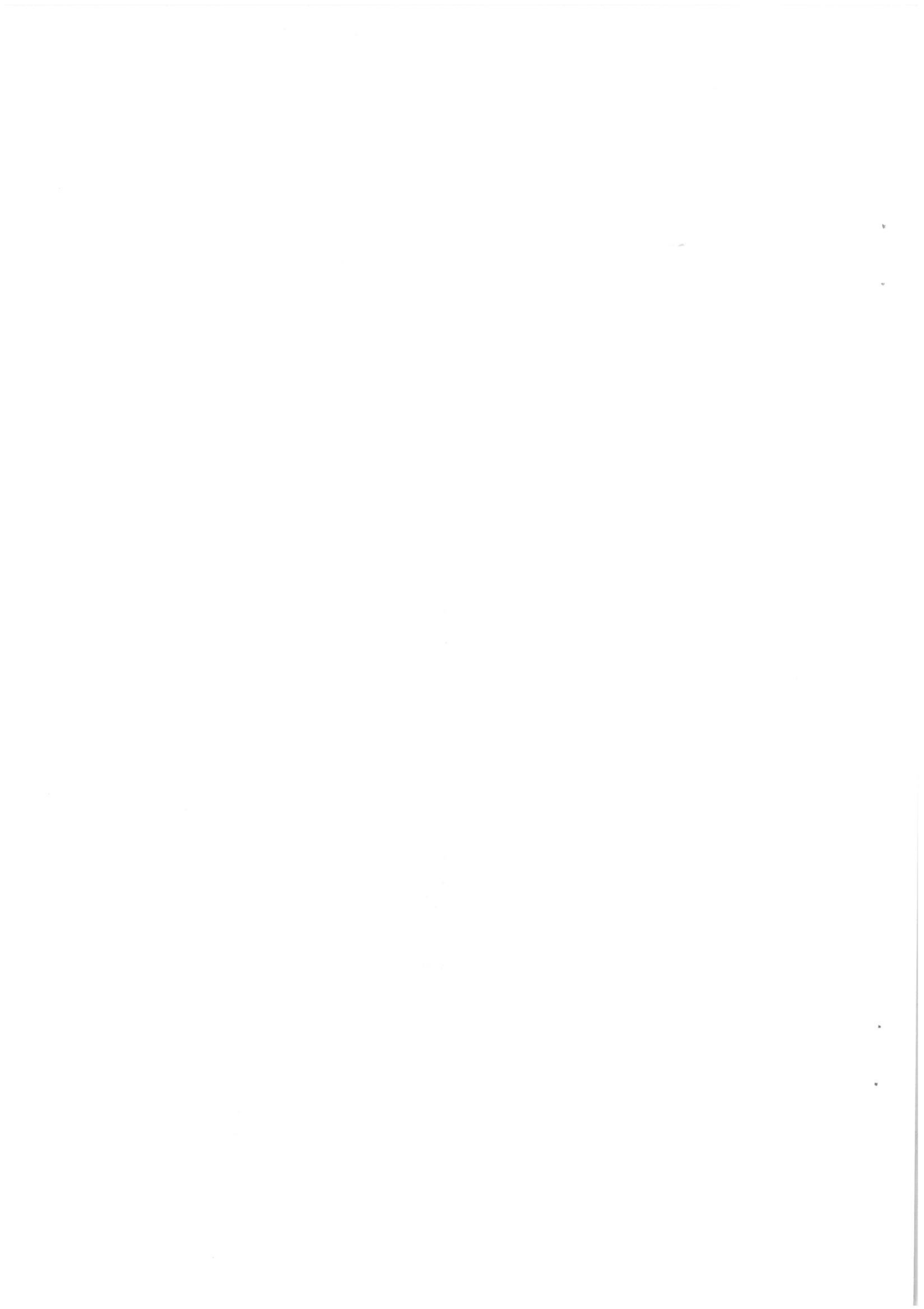
- 1 etap – budynek nr 1, wiata śmietnikowa W1 oraz proj. zjazd do ul. Olimpijskie z układem ciągu pieszo-jezdnego, miejsc postojowych (27 miejsc post.) i ciągu pieszego w obrębie budynku. Przyłącza i instalacje ziemne do obiektu.
- 2 etap – budynek nr 2, wiata śmietnikowa W2, ciąg pieszo-jezdny i ciąg pieszy w obrębie budynku nr 2 z dowiązaniem do ciągów etapu 1, miejsca postojowe (27 miejsc post.). Przyłącza i instalacje ziemne do obiektu.
- 3 etap – budynek nr 3, wiata śmietnikowa W3, ciąg pieszo-jezdny i ciąg pieszy w obrębie budynku nr 3 z dowiązaniem do ciągów etapu 3, miejsca postojowe (27 miejsc post.). Przyłącza i instalacje ziemne do obiektu.

#### **V. INFORMACJE DOTYCZĄCE POWIĄZANIA PRZESTRZENNEGO PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI.**

Teren planowanej inwestycji zlokalizowany jest w wschodniej części miasta Drohiczyn. Inwestycja będzie powiązana z terenami istniejącymi miasta poprzez istniejącą sieć dróg publicznych i ciągów pieszych.

Odpowiednia ilość zaprojektowanych miejsc postojowych oraz planowany dostęp do drogi publicznej nie będą generowały utrudnień w ruchu samochodowym i pieszym przy włączaniu się do ruchu.

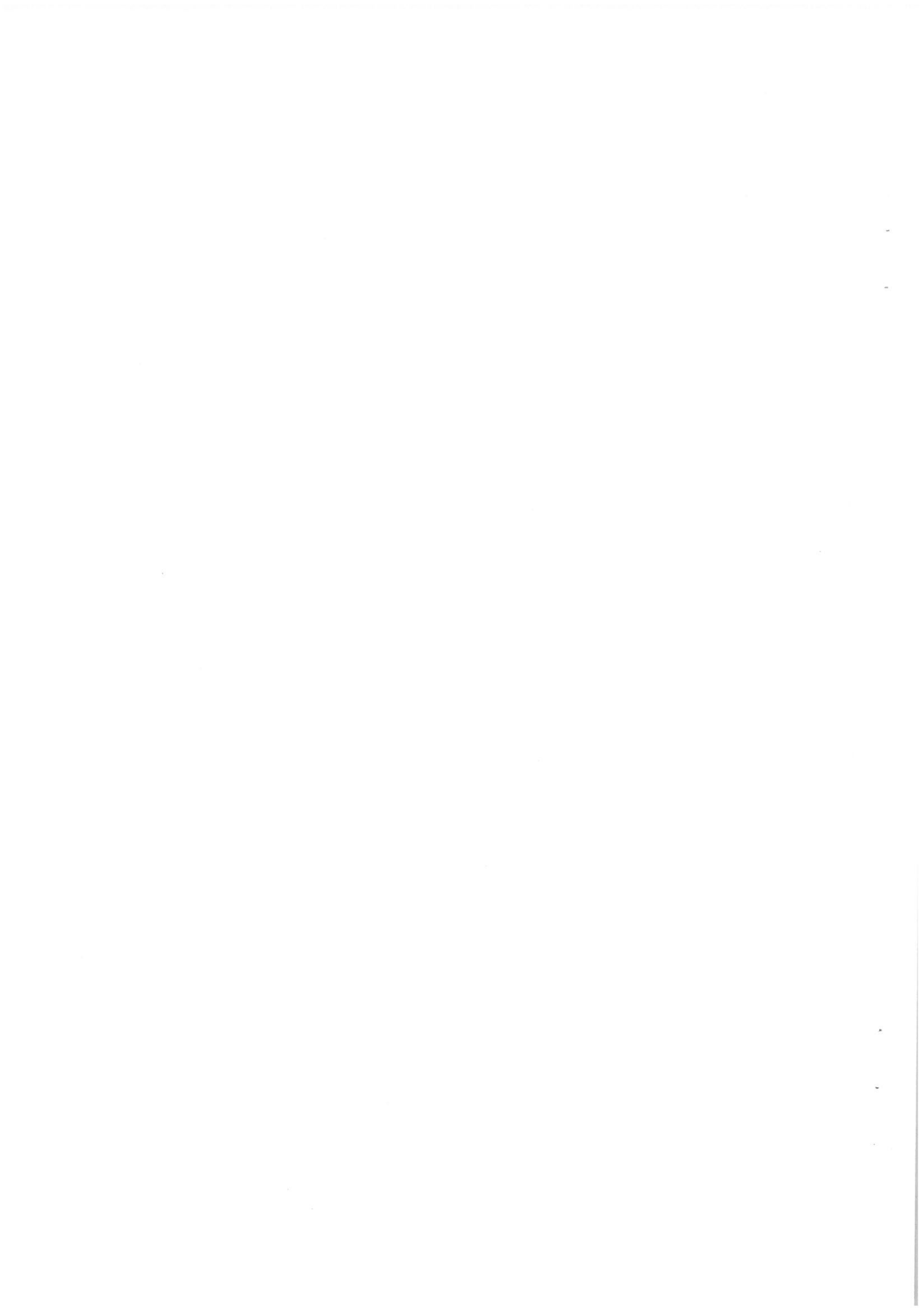
BRANŻA:	PROJEKTANCI:	Data opr.	Podpis:
ARCHITEKTURA	arch. Krzysztof Szerszeń upr. budowlane do proj. b/o w spec. architektonicznej. Nr upr.: Bf-PdOKK/106/2007	06.09.2024	





**Analiza powiązania inwestycji z uzbrojeniem terenu****Warunki i promesy od gestorów sieci**

1. Warunki przyłączenia do sieci gazowej, z dnia 12.07.2024, znak W700/0000105869/00001/2024/00000, budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr 1645/4 .....**Z3/1-Z3/4**
2. Oświadczenie o możliwości przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego z dnia 12.09.2024, znak W700/0000128901/00001/2024/0000, budynku mieszkalnego wielorodzinnego BUD.2 na działce nr 1644/1.....**Z3/5-Z3/6**
3. Oświadczenie o możliwości przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego z dnia 12.09.2024, znak 700/0000128912/00001/2024/00000, budynku mieszkalnego wielorodzinnego BUD.3 na działce nr 1641.....**Z3/7-Z3/8**
4. Warunki nr 10/2024 z dnia 23-09-2024 dot. budowy przyłącza wodociągowego do proj. budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach nr 1641, 1642/1, 1643/1, 1644/1, 1645/4.....**Z3/9-Z3/10**
5. Warunki przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej nr 6/2024 z dnia 23-09-2024 do proj. budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach nr 1641, 1642/1, 1643/1, 1644/1, 1645/4.....**Z3/11-Z3/12**
6. Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii warunkach przyłączenia dla obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej z dnia 01-10-2024, znak 24B3/WZD/00111.....**Z3/13**



Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o.  
Oddział Zakład Gazowniczy w Białymstoku  
ul. Gen. S. Sosabowskiego 24, 15-182 Białystok

Dział Obsługi Klienta  
ul. Gen. S. Sosabowskiego 24, 15-182 Białystok  
tel. 22 444 33 33  
e-mail: bialystok@psgaz.pl

SPÓŁECZNA INICJATYWA MIESZKANIOWA KZN  
- PODLASKIE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ  
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
ul. Główna 8  
18-100 Łapy

Nasz znak: W700/0000105869/00001/2024/00000

Białystok, 12.07.2024

## WARUNKI PRZYŁĄCZENIA DO SIECI GAZOWEJ

*Przewidywany pobór gazu ziemnego wysokometanowego w ilości większej niż 10 m<sup>3</sup>/h/  
gazu ziemnego zaazotowanego w ilości większej niż 25 m<sup>3</sup>/h*

W odpowiedzi na wniosek z dnia 11.07.2024 r. w oparciu o Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 2 lipca 2010 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu gazowego (Dz. U. z 2010 r., nr 133, poz. 891 ze zm.), wydaje się następujące Warunki przyłączenia do sieci gazowej:

- Rodzaj paliwa wg PN-C-04750:2011: gaz z rodziny gazy ziemne, wysokometanowy, symbol E
- Miejsce przyłączenia instalacji podmiotu (Punkt wyjścia z systemu gazowego):
  - budynek mieszkalny wielorodzinny, adres: Drohiczyn, ul. Wielkiego Księcia Witolda, nr działki: 1645/4
  - Obszar Rozliczeniowy Ciepła spalania (ORCS)<sup>1</sup> CS210005
  - Obiekt zlokalizowany w obszarze zasilanym ze stacji regazyfikacji LNG (PWE<sub>LNG</sub>): LNG - Drohiczyn.
- Cel wykorzystania paliwa gazowego:
  - Przygotowanie CWU
  - Ogrzewanie pomieszczeń
- Rodzaj i ilość urządzeń gazowych, które będą podłączone do instalacji gazowej:

Urządzenie	Moc urządzenia [kW]	Liczba urządzeń [szt.]	Moc urządzeń [kW]
Kocioł gazowy jednofunkcyjny	160	1	160
		<b>Łączna moc [kW]</b>	<b>160</b>

- Charakterystyka dostawy i odbioru paliwa gazowego:

W roku	Min. godzinowy [m <sup>3</sup> /h]	Maks. godzinowy [m <sup>3</sup> /h]	Min. dobowy [m <sup>3</sup> /doba]	Maks. dobowy [m <sup>3</sup> /doba]	Min. roczny [m <sup>3</sup> /rok]	Maks. roczny [m <sup>3</sup> /rok]
2026	2	16	48	128	15.000	18.000
Docelowo	2	16	48	128	15.000	18.000

<sup>1</sup> Wartość ORCS dostępna na stronie Polskiej Spółki Gazownictwa - Mapa ORCS i jakość gazu (psgaz.pl)

Charakterystyka sezonowa dostawy i odbioru paliwa gazowego:

% poboru rocznego				Razem
I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	
50	10	2	38	100%

6. Moc przyłączeniowa: 16 [m<sup>3</sup>/h].
7. Ciśnienie paliwa gazowego:
- 7.1. w sieci dystrybucyjnej: minimalne: 100,00 [kPa] maksymalne: 400,00 [kPa]
- 7.2. w punkcie dostarczania i odbioru: minimalne: 1,60 [kPa] maksymalne: 2,50 [kPa]
8. Miejsce włączenia do czynnej sieci gazowej:
- 8.1. Gazociąg średniego ciśnienia
- 8.2. Materiał: PE, DN 125 [mm]
- 8.3. Lokalizacja: Drohiczyn Wielkiego Księcia Witolda
- 8.4. Dodatkowe informacje o miejscu włączenia:  
brak
9. Zakres i parametry techniczne budowy gazociągu lub rozbudowy sieci gazowej w związku z przyłączeniem:

Ciśnienie	Materiał-rodzaj, typ, typoszereg	Średnica [mm]	Długość [m]
nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy

- 9.1. Dodatkowe informacje techniczne dotyczące budowy gazociągu lub rozbudowy sieci gazowej:  
nie dotyczy

10. Zakres i parametry techniczne budowy przyłącza:  
Liczba przyłączy: 1 szt.

Ciśnienie	Moc przyłączenia	Materiał-rodzaj, typ, typoszereg	Średnica [mm]	Długość [m]	Granica własności i jej lokalizacja
średnie	16	Materiał Rura PE 100 RC SDR 11	32	28	Kurek główny w punkcie gazowym na zewnętrznej ścianie budynku

- 10.1. Dodatkowe informacje techniczne dotyczące budowy przyłącza gazowego:  
brak


11. Wymagania dotyczące kontroli dostawy odbioru paliwa gazowego:
- 11.1. Miejsce dostawy i odbioru: Drohiczyn, ul. Wielkiego Księcia Witolda, nr działki: 1645/4
- 11.2. Miejsce usytuowania gazomierza: zgodnie z pkt. 11.3.
- 11.3. Charakterystyka układu pomiarowego:
- 11.3.1. Typ gazomierza: Gazomierz miechowy G10 - 1 [szt.], rozstaw króćców: R280, lokalizacja: szafka na terenie posesji na ścianie budynku, status urządzenia: projektowane
- 11.3.2. rejestrator szczytów godzinowych z przekazem telemetrycznym - 1 [szt.], lokalizacja: w punkcie gazowym, status urządzenia: projektowane;
- 11.3.3. Układ pomiarowy służący do rozliczeń winien spełniać zalecenia norm ZN-G-4001+4010.
- 11.4. Wymagania dotyczące redukcji:
- 11.4.1. montaż urządzenia: reduktor ciśnienia o przepustowości do 16 [m<sup>3</sup>/h] - 1 [szt.], lokalizacja: w punkcie gazowym, status urządzenia: projektowane;
12. Miejsce rozgraniczenia sieci gazowej PSG sp. z o.o. i instalacji odbiorcy przyłączanego: zgodnie z pkt. 10.
13. Określenie możliwości korzystania z innych źródeł energii, w przypadku przerw lub ograniczeń w dostarczeniu paliwa gazowego: brak
14. Gazociąg/przyłącze/podziemne odcinki instalacji powinny być zaprojektowane i wykonane, w trybie określonym prawem budowlanym, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013 r. poz. 640), w oparciu o dokumentację techniczną oraz dokumenty wymagane Prawem budowlanym.
15. Instalacja gazowa powinna być zaprojektowana i wykonana w trybie określonym Prawem budowlanym, zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków

technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002 r. nr 75, poz. 690 ze zm. w oparciu o dokumentację techniczną, na którą uzyskano prawomocne pozwolenie na budowę lub zgłoszenie na roboty budowlane (w przypadku gdy pozwolenie na budowę nie jest wymagane, a wymagane jest zgłoszenie). Zgodnie z powyższymi przepisami zabrania się stosowania w jednym budynku gazu płynnego i gazu z sieci gazowej.

16. Zaprojektowanie i wykonanie instalacji gazowej leży po stronie Klienta. Obowiązkiem Klienta, jako Inwestora instalacji gazowej jest zapewnienie, zgodnie z Prawem Budowlanym, powierzenia prac projektowych i budowlanych osobom posiadającym wymagane kwalifikacje do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie oraz posiadającym przynależność do właściwej Izby Inżynierów Budownictwa.
17. Wewnętrzna instalację gazową należy zabezpieczyć przed prądami błędzającymi w przypadku, gdy przyłącze gazowe wykonane będzie z rur stalowych.
18. Dokumentację projektową należy uzgodnić w PSG sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Białymstoku w zakresie rozwiązań technicznych budowy gazociągu/przyłącza oraz pomiaru paliwa gazowego.
19. Opłata za przyłączenie jest ustalana i pobierana w wysokości wynikającej z Taryfy obowiązującej w dniu zawarcia Umowy o przyłączenie, wg obowiązującej stawki plus podatek VAT.
20. Opłata za przyłączenie określona zostanie w Umowie o przyłączenie, stanowiącej podstawę do rozpoczęcia przez PSG sp. z o.o. prac projektowych i budowlanych.
21. Szacunkowa wysokość opłaty za przyłączenie wynosi 8.361,45 zł netto plus podatek VAT, to jest łącznie 10.284,58 zł.
22. Zakres przyłączenia obejmuje wykonanie dokumentacji projektowej i uzyskanie dokumentu określonego Prawem budowlanym, wykonanie przyłączenia, nadzór nad jego realizacją oraz włączenie do czynnej sieci gazowej.
23. Przyłączane do sieci urządzenia, instalacje muszą spełniać wymagania techniczne i eksploatacyjne zapewniające:
  - 23.1. Bezpieczeństwo funkcjonowania systemu gazowego.
  - 23.2. Zabezpieczenie systemu gazowego przed uszkodzeniami spowodowanymi niewłaściwą pracą przyłączonych urządzeń.
  - 23.3. Zabezpieczenie przyłączonych urządzeń, instalacji przed uszkodzeniami w przypadku awarii lub wprowadzenia ograniczeń w poborze lub dostarczaniu paliw gazowych.
24. Realizacja przyłączenia do sieci gazowej może nastąpić po zawarciu Umowy o przyłączenie na pisemny wniosek Klienta i otrzymaniu na rzecz PSG sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Białymstoku zgodzienia właścicieli działek, przez które przebiegać będzie gazociąg/przyłącze, będących we władaniu osób trzecich. Planowany termin realizacji przyłączenia 12 miesięcy od zawarcia umowy o przyłączenie.
  - 24.1. Informujemy, że przed zawarciem umowy o przyłączenie do sieci gazowej podmiot jest zobowiązany do wyboru Sprzedawcy Paliwa gazowego, który będzie dostarczał LNG do stacji regazyfikacji (opisanej w pkt. 2 powyżej) oraz do złożenia Oświadczenia o obowiązku zawarcia Umowy Kompleksowej.
25. W przypadku zmiany parametrów odbioru paliwa gazowego, należy ponownie wystąpić z wnioskiem o określenie nowych Warunków przyłączenia do sieci gazowej.
26. Warunki przyłączenia są ważne przez okres 24 miesięcy od dnia ich wydania.
27. Warunki przyłączenia sporządzono w dwóch egzemplarzach, w tym jeden dla Klienta.
28. Klauzule:
  - 28.1. W realizacji przyłączenia (w tym w opracowaniach projektowych i ich uzgadnianiu) należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne przewidziane wewnętrznymi opracowaniami PSG sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Białymstoku których odpowiednie części tematyczne będą udostępnione projektantowi/ wykonawcy na jego zgłoszenie, wyrażone w formie pisemnej, tradycyjnej lub elektronicznej.
  - 28.2. Dopuszcza się przyjęcie w dokumentacji projektowej /projekcie budowlanym sieci gazowej rozwiązań technicznych innych niż opisane w pkt. 8, 9, 10 (z wyłączeniem zmiany lokalizacji granicy własności), co nie powoduje konieczności zmiany warunków przyłączenia. W przypadku zmian wpływających na wysokość opłaty za przyłączenie w stosunku do wysokości wynikającej z zawartej Umowy o przyłączenie, zastosowanie znajdzie tryb uregulowany w tej Umowie.
  - 28.3. Projekt wewnętrznej instalacji gazowej nie podlega uzgodnieniu w PSG sp. z o.o.
  - 28.4. Niniejsze warunki przyłączenia do sieci gazowej nie stanowią zobowiązania PSG sp. z o.o. do rezerwacji przepustowości technicznej sytemu dystrybucyjnego ani do zawarcia Umowy o przyłączenie do sieci gazowej. Umowy o przyłączenie są zawierane po złożeniu wniosku o zawarcie tej Umowy w miarę istniejących warunków technicznych i ekonomicznych zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy Prawo Energetyczne. PSG sp. z o.o. nie ponosi odpowiedzialności za działanie Podmiotu związane

Za zgodność z oryginałem  
7.10.24 data  
[Podpis] podpis

- z przyłączeniem, podjęte przed zawarciem Umowy o przyłączenie.
- 28.5. Deklarowana przez Podmiot charakterystyka dostawy i odbioru paliwa gazowego określona na podstawie wniosku Podmiotu w pkt 5 Warunków, będzie podlegać weryfikacji przez PSG sp. z o.o. przez okres 3 pełnych lat kalendarzowych od terminu rozpoczęcia dostarczania paliwa gazowego do obiektu Podmiotu na podstawie umowy kompleksowej albo umowy o świadczenie usług dystrybucji. W przypadku nieodebrania przez Podmiot w tym okresie określonych ilości Paliwa gazowego, Podmiot zostanie obciążony opłatą określoną w Umowie o przyłączenie.
- 28.6. PSG sp. z o.o. nie ponosi odpowiedzialności za działanie Podmiotu związane z przyłączeniem, podjęte przed zawarciem Umowy o przyłączenie.
- 28.7. Zawarcie Umowy o przyłączenie podtrzymuje ważność Warunków przyłączenia.
- 28.8. Wniosek o zawarcie Umowy o przyłączenie oraz wzór Umowy o przyłączenie udostępniany jest na stronie internetowej PSG sp. z o.o. - [www.psgaz.pl](http://www.psgaz.pl).
- 28.9. Inne istotne dla realizacji przedmiotowego przyłączenia informacje: brak

L.p.	Numer POD	Kod kreskowy
1.	8018590365500095747588	

Adres: Drohiczyn ul. Wielkiego Księcia Witolda dz. nr 1645/4

**POLSKA SPÓŁKA GAZOWNICTWA**  
Dokument został zaakceptowany przez:  
MAGDALENA BUTKIEWICZ, Kier. Sekcji Przyłączenia  
Wygenerowany elektronicznie.  
Nie wymaga podpisu ani stempła.

Potwierdzam odbiór niniejszych Warunków przyłączenia do sieci gazowej

**PREZES**  
  
-----  
**Piotr Karol Bujwicki**  
(miejsowość, data i czytelny podpis Klienta)

Nr. Klienta: 16686441  
Opracował(a): Bogdan Brzozowski w dniu 12.07.2024

Otrzymują:  
1. Klient  
2. W700

Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o.  
Oddział Zakład Gazowniczy w Białymstoku  
ul. Gen. S. Sosabowskiego 24, 15-182 Białystok

Dział Obsługi Klienta  
ul. Gen. S. Sosabowskiego 24, 15-182 Białystok  
tel. 22 444 33 33  
e-mail: bialystok@psgaz.pl

**SPOŁECZNA INICJATYWA MIESZKANIOWA KZN -  
PODLASKIE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ  
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
ul. Główna 8  
18-100 Łapy

Nasz znak: W700/0000128901/00001/2024/00000

Białystok, 12.09.2024

Dotyczy: Wniosku z dnia 06.09.2024 o możliwość przyłączenia do sieci gazowej obiektu: BUDYNEK  
MIESZKALNY WIELORODZINNY zlokalizowany w miejscowości Drohiczyń, Wielkiego Księcia Witolda  
BUD. 2, dz. nr 1644/1

## OŚWIADCZENIE o możliwości przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego

W odpowiedzi na Państwa wniosek informujemy, że istnieje możliwość przyłączenia do sieci gazowej ww. obiektu.

### Wymagania techniczne:

- Rodzaj paliwa: gaz z rodziny gazy ziemne: wysokometanowy, symbol E
- Ciśnienie paliwa gazowego:
  - w sieci dystrybucyjnej: minimalne: 100 [kPa], maksymalne: 400 [kPa]
  - w punkcie dostarczenia i odbioru: minimalne: 1,60 [kPa], maksymalne: 2,50 [kPa]
- Miejsce włączenia do czynnej sieci gazowej:
  - Gazociąg średniego ciśnienia.
  - Materiał: PE, DN 125 [mm]
  - Lokalizacja: Drohiczyń Wielkiego Księcia Witolda
  - Dodatkowe informacje o miejscu włączenia: brak.
- Zakres i parametry techniczne budowy gazociągu lub rozbudowy sieci gazowej w związku z przyłączeniem:

Ciśnienie	Materiał - rodzaj	Średnica [mm]	Długość [m]
-----------	-------------------	---------------	-------------

- Dodatkowe informacje techniczne dotyczące budowy gazociągu lub rozbudowy sieci gazowej: nie dotyczy

- Zakres i parametry techniczne budowy przyłącza:  
Liczba przyłączy: 1 szt.

Ciśnienie	Moc przyłączeniowa [m <sup>3</sup> /h]	Materiał - rodzaj	Średnica [mm]	Długość [m]	Deklarowane roczne zużycie gazu m <sup>3</sup> /rok
Średnie	15	Rura PE 100 RC SDR 11	32	54	16000

- Dodatkowe informacje techniczne dotyczące budowy przyłącza gazowego: brak
- Przed realizacją przyłączenia obejmującą prace projektowe i wykonanie przyłącza należy:
  - złożyć wniosek o Warunki przyłączenia do sieci gazowej wraz z załącznikami:
    - oświadczeniem dotyczącym tytułu prawnego wnioskodawcy do korzystania z obiektu lub nieruchomości, w którym będą użytkowane urządzenia

- i instalacje,
- 6.1.2. planem zabudowy lub szkicem sytuacyjnym określający usytuowanie obiektu, w którym będą używane przyłączane urządzenia, instalacje lub sieci względem istniejącej sieci, usytuowanie sąsiednich obiektów oraz propozycję lokalizacji szafki gazowej. Warunek ten spełnia m.in. mapa do celów informacyjnych lub opiniodawczych w skali 1:500, 1:1000, 1:2000 uwzględniająca aktualny stan rozgraniczenia działek.
- 6.2. zawrzeć Umowę o przyłączenie do sieci gazowej.
7. Przy projektowaniu budynku oraz innego uzbrojenia nad i podziemnego należy uwzględnić obowiązującą strefę kontrolowaną dla istniejących urządzeń gazowych.
  8. Realizacja przyłączenia do sieci gazowej wymaga zawarcia umów cywilnoprawnych na rzecz PSG sp. z o. o. zawierających zgody na korzystanie z nieruchomości wyrażonych przez właścicieli/użytkowników wieczystych działek, przez które przebiegać będzie przyłącze.
  9. Oświadczenie traci ważność po upływie dwóch lat od daty jego wydania, lub z datą wydania warunków przyłączenia.
  10. Oświadczenie może służyć do uzyskania warunków zabudowy projektowanego budynku.
  11. Oświadczenie nie stanowi podstawy do przystąpienia do prac projektowych przyłączenia.
  12. PSG sp. z o.o. nie ponosi odpowiedzialności za działanie Podmiotu związane z przyłączeniem, podjęte przed zawarciem Umowy o przyłączenie.
  13. Wniosek o określenie warunków przyłączenia do sieci gazowej udostępniony jest na stronie internetowej PSG sp. z o.o. - [www.psgaz.pl](http://www.psgaz.pl), gdzie również mogą Państwo złożyć wniosek za pomocą kanału elektronicznego - Portal przyłączeniowy.

Oświadczenie wydaliśmy w oparciu o Ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r., poz. 266 z późn. zm.) oraz Ustawę z dnia 07 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r., poz. 725 z późn. zm.).

**POLSKA SPÓŁKA GAZOWNICTWA**  
Dokument został zaakceptowany przez:  
ADRIAN TYSZKIEWICZ, Kier. Działu Obsługi Klienta  
Wygenerowany elektronicznie.  
Nie wymaga podpisu ani stempla.

Opracował/a: Bogdan Brzozowski



Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o.  
Oddział Zakład Gazowniczy w Białymstoku  
ul. Gen. S. Sosabowskiego 24, 15-182 Białystok

Dział Obsługi Klienta  
ul. Gen. S. Sosabowskiego 24, 15-182 Białystok  
tel. 22 444 33 33  
e-mail: bialystok@psgaz.pl

**SPOŁECZNA INICJATYWA MIESZKANIOWA KZN -  
PODLASKIE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ  
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**  
ul. Główna 8  
18-100 Łapy

Nasz znak: W700/0000128912/00001/2024/00000

Białystok, 12.09.2024

Dotyczy: Wniosku z dnia 06.09.2024 o możliwość przyłączenia do sieci gazowej obiektu: BUDYNEK  
MIESZKALNY WIELORODZINNY zlokalizowany w miejscowości Drohiczyń, Wielkiego Księcia Witolda  
bud. 3, dz. nr 1641

## OŚWIADCZENIE o możliwości przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego

W odpowiedzi na Państwa wniosek informujemy, że istnieje możliwość przyłączenia do sieci gazowej ww. obiektu.

Wymagania techniczne:

- Rodzaj paliwa: gaz z rodziny gazy ziemne: wysokometanowy, symbol E
- Ciśnienie paliwa gazowego:
  - w sieci dystrybucyjnej: minimalne: 100 [kPa], maksymalne: 400 [kPa]
  - w punkcie dostarczenia i odbioru: minimalne: 1,60 [kPa], maksymalne: 2,50 [kPa]
- Miejsce włączenia do czynnej sieci gazowej:
  - Gazociąg średniego ciśnienia.
  - Materiał: PE, DN 125 [mm]
  - Lokalizacja: Drohiczyń Wielkiego Księcia Witolda
  - Dodatkowe informacje o miejscu włączenia: brak
- Zakres i parametry techniczne budowy gazociągu lub rozbudowy sieci gazowej w związku z przyłączeniem:

Ciśnienie	Materiał - rodzaj	Średnica [mm]	Długość [m]
-----------	-------------------	---------------	-------------

- Dodatkowe informacje techniczne dotyczące budowy gazociągu lub rozbudowy sieci gazowej: nie dotyczy

- Zakres i parametry techniczne budowy przyłącza:  
Liczba przyłączy: 1 szt.

Ciśnienie	Moc przyłączeniowa [m <sup>3</sup> /h]	Materiał - rodzaj	Średnica [mm]	Długość [m]	Deklarowane roczne zużycie gazu m <sup>3</sup> /rok
Średnie	15	Rura PE 100 RC SDR 11	32	54	16000

- Dodatkowe informacje techniczne dotyczące budowy przyłącza gazowego: brak
- Przed realizacją przyłączenia obejmującą prace projektowe i wykonanie przyłącza należy:
  - złożyć wniosek o Warunki przyłączenia do sieci gazowej wraz z załącznikami:
    - oświadczeniem dotyczącym tytułu prawnego wnioskodawcy do korzystania z obiektu lub nieruchomości, w którym będą użytkowane urządzenia

- i instalacje,
- 6.1.2. planem zabudowy lub szkicem sytuacyjnym określający usytuowanie obiektu, w którym będą używane przyłączane urządzenia, instalacje lub sieci względem istniejącej sieci, usytuowanie sąsiednich obiektów oraz propozycję lokalizacji szafki gazowej. Warunek ten spełnia m.in. mapa do celów informacyjnych lub opiniodawczych w skali 1:500, 1:1000, 1:2000 uwzględniająca aktualny stan rozgraniczenia działek.
- 6.2. zawrzeć Umowę o przyłączenie do sieci gazowej.
7. Przy projektowaniu budynku oraz innego uzbrojenia nad i podziemnego należy uwzględnić obowiązującą strefę kontrolowaną dla istniejących urządzeń gazowych.
  8. Realizacja przyłączenia do sieci gazowej wymaga zawarcia umów cywilnoprawnych na rzecz PSG sp. z o. o. zawierających zgody na korzystanie z nieruchomości wyrażonych przez właścicieli/użytkowników wieczystych działek, przez które przebiegać będzie przyłącze.
  9. Oświadczenie traci ważność po upływie dwóch lat od daty jego wydania, lub z datą wydania warunków przyłączenia.
  10. Oświadczenie może służyć do uzyskania warunków zabudowy projektowanego budynku.
  11. Oświadczenie nie stanowi podstawy do przystąpienia do prac projektowych przyłączenia.
  12. PSG sp. z o.o. nie ponosi odpowiedzialności za działanie Podmiotu związane z przyłączeniem, podjęte przed zawarciem Umowy o przyłączenie.
  13. Wniosek o określenie warunków przyłączenia do sieci gazowej udostępniony jest na stronie internetowej PSG sp. z o.o. - [www.psgaz.pl](http://www.psgaz.pl), gdzie również mogą Państwo złożyć wniosek za pomocą kanału elektronicznego - Portal przyłączeniowy.

Oświadczenie wydaliśmy w oparciu o Ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r., poz. 266 z późn. zm.) oraz Ustawę z dnia 07 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r., poz. 725 z późn. zm.).

**POLSKA SPÓŁKA GAZOWNICTWA**  
Dokument został zaakceptowany przez:  
ADRIAN TYSZKIEWICZ, Kier. Działu Obsługi Klienta  
Wygenerowany elektronicznie.  
Nie wymaga podpisu ani stempla.

Opracował/a: Bogdan Brzozowski



# Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej w Drohiczyń

\* ul. Monterska 7 \* 17-312 DROHICZYŃ  
Tel/Fax (0-85) 6557039, email gzkdrohiczyn@wp.pl

Drohiczyn 23-09-2024r

**Spółeczna Inicjatywa Mieszkańcowa  
KZN Podlaskie Sp. z o.o.  
Ul. Główna 8  
18-100 Łapy**

## Warunki 10/2024

Dotyczy: budowy przyłącza wodociągowego przy ulicy Wielkiego Księcia Witolda w Drohiczyń do projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach o nr geod. 1641,1642/1,1643/1,1644/1,1645/4

W nawiązaniu do Państwa wniosku z dnia 06.09.2024r. w sprawie wydania warunków technicznych przyłącza wodociągowego w Drohiczyń przy ulicy Wielkiego Księcia Witolda do projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach o nr geod. 1641,1642/1,1643/1,1644/1,1645/4 ustalę warunki techniczne przyłącza:

1. Woda do celów socjalno-bytowych w ilości 31,2 m<sup>3</sup>/d .
2. Przyłącze należy wykonać z rury PE od wodociągu PE fi 110 w klasie ciśnieniowej min PN 10 zlokalizowanego na działce o nr geod. 1775/1 (działka gminna pas drogi ul. Olimpijska) przez działkę 1645/3 (pas drogi) działki o nr geod. 1641,1642/1,1643/1,1644/1,1645/ do projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych .
3. Realizację budowy przyłącza wodociągowego i pomieszczenia przewidzianego do lokalizacji wodomierza głównego zapewnia na własny koszt osoba/firma ubiegająca się o przyłączenie nieruchomości do sieci i posiadająca tytuł prawny do korzystania z nieruchomości - *Inwestor*,
4. Przyłącze wodociągowe stanowi własność *Inwestora*,
5. Wodomierz zainstalować w szczelnej studni wodomierzowej zabezpieczonej przed zalaniem wodą, zamrażaniem oraz dostępem osób niepowołanych zgodnie z wymaganiami normy PN-EN 14154-2+A1:2007 i zaleceniami producenta wodomierza,
6. Za zestawem wodomierzowym zaprojektować stosowne zabezpieczenie przed wtórnym skażeniem wody w sieci, zgodnie z wymaganiami normy PN-EN1717:2003,
7. Materiały do budowy przyłącza wodociągowego mają spełniać PN.
8. Niedopuszczalne jest bezpośrednie połączenie instalacji wodociągowej zasilanej z sieci wodociągowej z urządzeniami zasilającymi instalację z innych źródeł wody.
9. Instalacja wodociągowa powinna być tak zaprojektowana, aby w każdym odcinku przewodu zapewniony był ruch wody.

Za zgodność z oryginałem  
7.10.24 data  
 podpis

Do eksploatacji GZGK w Drohiczynie może być przekazany odcinek przyłącza od sieci wodociągowej do zaworu za wodomierzem. Warunki eksploatacji będą określone każdorazowo przy spisaniu indywidualnej umowy przyłączeniowej i umowy dostawy wody.

Zakres eksploatacji przyłącza przez GZGK w Drohiczynie będzie określony w protokole odbioru końcowego przyłącza wodociągowego.

Zasady budowy i eksploatacji będą określone przez GZGK w Drohiczynie w umowie przyłączeniowej oraz w umowie na dostawę wody.

Zasilanie placów budowy należy projektować poprzez przyłącza docelowe. Istniejące stare przyłącze może być wykorzystane do celów budowy na zasadach ustalonych w warunkach technicznych.

#### ***Trasa przyłączy wodociągowych***

Przyłącze wodociągowe należy projektować prostopadle do sieci wodociągowej, w miarę możliwości bez załamania.

W przypadku przejścia przyłączem pod ławą fundamentową należy zachować odległość min. 1,5 m od narożnika budynku.

Przyłączy wodociągowe nie należy lokalizować wzdłuż skarpy.

Wymaga się zachować minimalne odległości od przewodów wodociągowych do podziemnego uzbrojenia zgodnie z „*Warunkami technicznymi wykonania i odbioru sieci wodociągowych*”. *Wymagania techniczne COBRTI INSTAL – zeszyt 3 oraz obowiązującymi przepisami.*

Należy unikać lokalizacji przyłączy pod wjazdami i bramami oraz pod wjazdami do garaży.

**Odstępstwa od powyższych zasad należy uzgadniać z GZGK w Drohiczynie na etapie wykonywania projektu**

#### **• Postanowienia ogólne**

1. Projekt wykonawczy przyłącza wodociągowego należy uzgodnić z Gminnym Zakładem Gospodarki Komunalnej w Drohiczynie,
2. Usytuowanie przyłącza wodociągowego w obrębie działki nr geod. 1645/4, 1645/3, 1775/1 uzgodnić z właścicielem gminą Drohiczyn ,
3. Połączenie przyłącza z siecią główną przez Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej w Drohiczynie,
4. Przyłącza wod-kan mogą wykonywać jedynie osoby uprawnione do wykonywania sieci i instalacji wod-kan,
5. Przed zasypaniem wykopu *Inwestor* zobowiązany jest wykonać inwentaryzację geodezyjną powykonawczą przyłącza wodociągowego
6. Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej w Drohiczynie dokonuje odbioru technicznego przyłącza wodociągowego, zakończonego protokołem odbioru przyłączy wodociągowego,
7. W przypadku wnoszenia przez inwestora zastrzeżeń lub propozycji zmian do treści warunków należy zgłosić do Gminnego Zakładu Gospodarki Komunalnej w Drohiczynie, ul. Montera 7 w terminie 14 dni od daty wydania warunków,
8. Warunki obowiązują 2 lata od chwili wydania,
9. Określone warunki przyłączenia sporządzono w dwóch egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

GMINNY ZAKŁAD  
GOSPODARKI KOMUNALNEJ  
W DROHICZYNIE

17-312 Drohiczyn, ul. Montera 7  
tel./fax 85 655 70 39, gzkdrohiczyn@wp.pl  
NIP 544-14-15-158 REG. 050436589

Dyrektor  
inż. Wojciech Wietoszek



## Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej w Drohiczyń

\* ul. Moneterska 7 \* 17-312 DROHICZYŃ  
Tel/Fax. (0-85) 6557039, email: gzkdrohiczyn@wp.pl

Drohiczyń 23-09-2024r

**Spółeczna Inicjatywa Mieszkańcowa  
KZN Podlaskie Sp. z o.o.  
Ul. Główna 8  
17-100 Łapy**

### WARUNKI PRZYŁĄCZENIA DO SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ Nr 6/2024

W odpowiedzi na Państwa wniosek z dn.06.09.2024 r., dotyczący podłączenia do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w miejscowości Drohiczyń przy ul. Wlk. Ks. Witolda zwanego w dalszej części *Inwestorem*, Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej w Drohiczyń w oparciu o Ustawę „o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków” z dnia 7 czerwca 2001 Dz. U. Nr 72 poz.747 z późn. zmianami i regulaminem dostarczania wody i odprowadzania ścieków przez Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej w Drohiczyń, określa warunki techniczne przyłączenia do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej:

- **Przyłącze kanalizacji sanitarnej**
- 1. Lokalizacja przyłącza do projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Drohiczyń przy ulicy Wielkiego Księcia Witolda na działki nr geod. 1641,1642/1,1643/1,1644/1,1645/4 podłączenie do istniejącej sieci PCV fi 160 zakończonej studzienką rewizyjną fi 425 **153.69 /152.63** na działce nr 1768 (pas drogi krajowej) z rury PCV fi 160 w ilości 31,2m<sup>3</sup>/d.
- 2. Przyłącze kanalizacyjne stanowi własność *Inwestora*,
- 3. Koszty przyłączenia pokrywa we własnym zakresie *Inwestor*,
- 4. Przyłącze wykonać z rur PVC fi 160 klasy S o litych ściankach włączając do istniejącej sieci PCV fi 160 znajdującej się na działce o nr geod. 1768.
- 5. Przebudować studzienkę rewizyjną z fi 425 na fi 1000.
- 6. Zaprojektować na przyłączy separator tłuszczów.
- 7. W przypadku braku spadku należy zaprojektować przepompownię włączając ją kanałem ciśnieniowym w istniejącą studzienkę.
- 8. Nie dopuszcza się łączenia przyłącza z istniejącymi zbiornikami na nieczystości płynne, oraz łączenia sieci przez istniejące zbiorniki na nieczystości płynne.

Za zgodność z oryginałem  
7.10.24 data  
[Podpis] podpis

• **Postanowienia ogólne**

1. Projekt wykonawczy przyłącza kanalizacji sanitarnej należy uzgodnić z Gminnym Zakładem Gospodarki Komunalnej w Drohiczynie,
2. Projekt wykonawczy przyłącza kanalizacji sanitarnej należy uzgodnić z zarządcą drogi gminą Drohiczyn,
3. Połączenie przyłącza kanalizacji sanitarnej z kolektorem kanalizacji sanitarnej oraz wykonanie całego przyłącza pod nadzorem Gminnego Zakładu Gospodarki Komunalnej w Drohiczynie,
4. Przyłącza wod-kan mogą wykonywać jedynie osoby uprawnione do wykonywania sieci i instalacji wod-kan,
5. Przed zasypaniem wykopu *Inwestor* zobowiązany jest wykonać inwentaryzację geodezyjną powykonawczą przyłącza kanalizacji sanitarnej,
6. Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej w Drohiczynie dokonuje odbioru technicznego przyłącza kanalizacji sanitarnej, zakończonego protokołem odbioru przyłączy wod – kan,
7. W przypadku wnoszenia przez inwestora zastrzeżeń lub propozycji zmian do treści warunków należy zgłosić do Gminnego Zakładu Gospodarki Komunalnej w Drohiczynie, ul. Montera 7 w terminie 14 dni od daty wydania warunków,
8. Warunki obowiązują 2 lata od chwili wydania,
9. Określone warunki przyłączenia sporządzono w dwóch egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Z poważaniem

Dyrektor

mgr Wojciech Wietoszek

GMINNY ZAKŁAD  
GOSPODARKI KOMUNALNEJ  
W DROHICZYNIE

17-312 Drohiczyn, ul. Montera 7  
tel./fax 85 655 70 39, gzkdrohiczyn@wp.pl  
NIP 544-14-15-158 REG. 050436589

Bielsk Podlaski, 01-10-2024 r.

24-B3/WZD/00111

SPÓŁECZNA INICJATYWA  
MIESZKANIOWA KZN - PODLASKIE  
Sp. z o.o.  
ul. Główna 8  
18-100 Łapy

**Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia dla obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej.**

**Nazwa obiektu: trzy budynki mieszkalne wielorodzinne.**

**Lokalizacja: miejscowość Drohiczyn, ul. Wielkiego Księcia Witolda, nr działki: 1641, 1642/1, 1643/1, 1644/1, 1645/4.**

**Moc przyłączeniowa: 480 kW.**

W odpowiedzi na wniosek z dnia 10-09-2024 r. w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej **informujemy**, że istnieje możliwość dostawy energii elektrycznej dla przedmiotowego obiektu. Przyłączenie możliwe będzie po spełnieniu niżej wymienionych wymagań:

- złożeniu w siedzibie PGE Dystrybucja S.A. (wymienionej w nagłówku niniejszego pisma) kompletnego wniosku o określenie warunków przyłączenia,
- wybudowaniu linii zasilających niskiego napięcia, przyłącza elektroenergetycznego niskiego napięcia,

szczegółowy zakres prac niezbędnych do przyłączenia obiektu do sieci zostanie określony w warunkach przyłączenia, które zostaną wydane na podstawie złożonego wniosku. Przyłączenie realizowane będzie po spełnieniu warunków formalno-prawnych na zasadach określonych w umowie o przyłączenie.

Niniejsze oświadczenie jest ważne przez okres 1 roku od daty wydania.

PGE Dystrybucja S.A.  
Oddział Bielski  
Rejon Energetyczny Bielsk Podlaski

podpis, pieczęćka Dyrektor  
Jerzy Adamuk

**Wykonano w 2 egzemplarzach**

1. Egzemplarz nr 1 - adresat
2. Egzemplarz nr 2 - a/a RE-3

Za zgodność z oryginałem  
7.10.24 data  
podpis



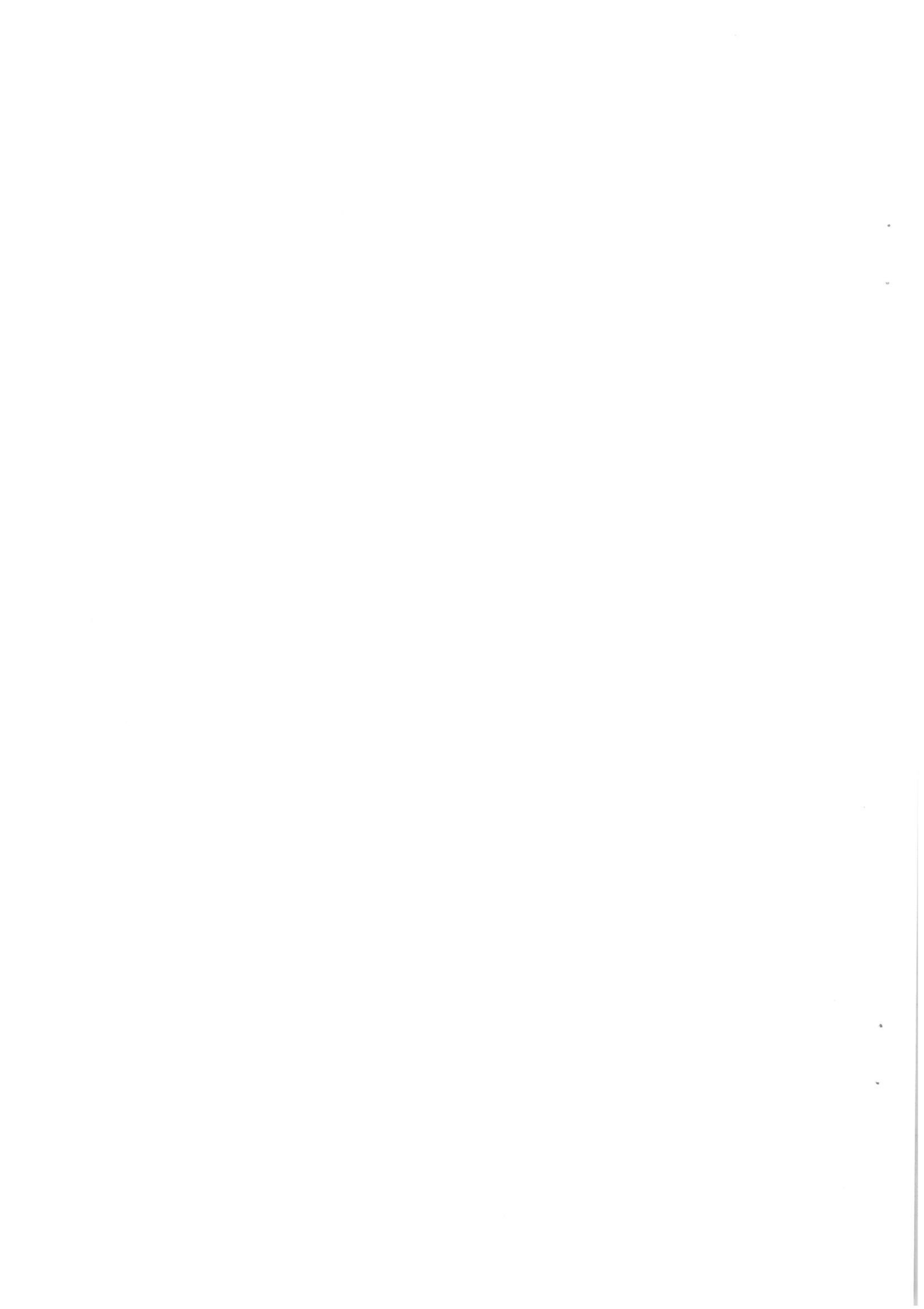


## **ZAŁĄCZNIK NR 4**

**Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**

**Wypis z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

1. Uchwała nr XXXI/222/13 Rady Miejskiej w Drohiczynie z dnia 26 listopada 2013r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drohiczyn. ....**Z4/1-Z4/17**
2. Uchwała nr XL/328/23 Rady Miejskiej w Drohiczynie z dnia 31 marca 2023r., w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania gminy Drohiczyn.....**Z4/18-Z4/20**



**UCHWAŁA NR XXXI/222/13  
RADY MIEJSKIEJ W DROHICZYNIE**

z dnia 26 listopada 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drohiczyn.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r., poz. 594; poz. 645) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405) po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drohiczyn, Rada Miejska w Drohiczynie uchwala co następuje:

**DZIAŁ I.  
USTALENIA OGÓLNE**

**Rozdział 1.**

**Zakres obowiązywania i zawartość planu**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Drohiczyn zwany dalej „planem”.

2. Przedmiot i granice planu określa uchwała Nr XIX/154/09 Rady Miejskiej w Drohiczynie z dnia 26 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drohiczyn.

3. Plan obejmuje obszar gminy Drohiczyn w granicach administracyjnych w podziale na obręby geodezyjne:

- 1) Drohiczyn
- 2) Arbasy
- 3) Bujaki
- 4) Bryki
- 5) Bużyski
- 6) Chechłowo
- 7) Chrołowice
- 8) Chutkowice
- 9) Klepacze
- 10) Kłyżówka
- 11) Koczery
- 12) Lisowo
- 13) Łopusze
- 14) Miłkowice Janki
- 15) Miłkowice Maćki
- 16) Miłkowice Paszki
- 17) Miłkowice Stawki
- 18) Minczewo
- 19) Narojki
- 20) Obniże
- 21) Ostrożany
- 22) Putkowice Nadolne

- 23) Putkowice Nagórne
- 24) Rotki
- 25) Runice
- 26) Sady
- 27) Siekierki
- 28) Sieniewice
- 29) Smarklice
- 30) Smorczewo
- 31) Sytki
- 32) Śledzianów
- 33) Tonkiele
- 34) Wierzchuca Nadbużna
- 35) Wierzchuca Nagórna
- 36) Wólka Zamkowa
- 37) Zajęczniki.

§ 2. 1. Plan uchwalono po przeprowadzeniu procedur strategicznej oceny oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko.

2. Plan składa się z następujących elementów podlegających opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego:

- 1) ustaleń planu stanowiącego treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu składającego się z 37 arkuszy map w skali 1:2000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia w sprawie sposobu realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonych poprzez:
  - a) linie zabudowy,
  - b) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek lub terenu,
  - c) gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy,
  - d) określenie geometrii dachu,
  - e) minimalny, procentowy wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnych,
- 7) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości określonych poprzez:
  - a) szerokości frontów działek,

b) powierzchni działek,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego;

8) zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;

9) sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

10) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.

2. W planie wyznaczono obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią od rzeki Bug.

3. Nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu art. 15 ust.3 i art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości dotyczą nowych podziałów i scaleń, wykonywanych dla nowej zabudowy, lokalizowanej na terenach niezabudowanych.

5. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scaleń, podziałów, minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek i powierzchni nieruchomości dla obiektów sakralnych, kultu religijnego, cmentarzy, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu, energetyki, budowli, dróg, ciągów pieszych, pieszo-jezdných, terenów publicznych, zieleni, zabudowy grupowej, obiektów usługowych, obiektów realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się podziały, scalenia nieruchomości mające na celu regulacje granic, rozgraniczenia, wydzielenie nieruchomości dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu, dróg, terenów publicznych, pojedynczych obiektów usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Określone w planie kąty nachylenia połaci i wskaźniki geometrii dachu nie dotyczą, jeżeli nie wynika to z zapisów planu, istniejących i projektowanych obiektów sakralnych, kultu religijnego, dobudowanych, tymczasowych, małej architektury, połaci dachów mansardowych, jednospadowych, pulpitowych, stropodachów, naczółków, lukarn, ryzalitów, facjat, zadaszenia wejść, ganków, garaży, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z gospodarką rolną, wiat, magazynów, instalacji przemysłowych, hal, obiektów produkcyjnych, obiektów i budowli sportowych, urządzeń wodnych, oczyszczalni ścieków, zaopatrzenia w wodę.

8. Ustalenia planu w zakresie geometrii dachów dla wszystkich terenów z dopuszczeniem zabudowy dotyczą głównych kalenic budynków funkcji podstawowej terenu.

9. Dopuszcza się przebudowę dachów płaskich na dachy strome, kąt spadku połaci dachowych i rodzaj pokrycia należy dostosować do spadków i pokrycia dachów budynków zabudowy historycznej i zabytkowej.

10. Dopuszcza się zabudowę budynkami wieloczlónowymi z kalenicami na różnych wysokościach.

11. Nie ustala się parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy dla obiektów i terenów: sakralnych i kultu religijnego, cmentarzy, zespołów zabudowy zabytkowej z ustalonymi formami ochrony i warunkami zagospodarowania, zespołów małej architektury, zieleni urządzonej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, masztów antenowych telefonii komórkowej, telekomunikacji, sieci szerokopasmowych, obiektów energetyki, gazownictwa, gospodarki odpadami, oczyszczalni ścieków, zaopatrzenia w wodę, części budowlanych urządzeń technicznych, obiektów i budowli sportowych, urządzeń wodnych, obiektów hydrotechnicznych, instalacji przemysłowych, obiektów zabudowy techniczno-produkcyjnej, budowli rolniczych, obiektów i urządzeń technicznych w gospodarstwach rolnych i obsługi produkcji rolnej np. silosów, mieszalni pasz, budowli obronnych, ochronnych, pomników.

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

- 1) **froncie działki** - rozumie się przez to część działki budowlanej, która przylega do drogi / ulicy, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 2) **kąt nachylenia połaci dachu** - rozumie się przez to kąt ostry, podany w stopniach, nachylenia płaszczyzny połaci dachu względem płaszczyzny poziomej ostatniego stropu;
- 3) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość najbliższej zewnętrznej ściany budynków od ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej, ściany lasu, wnętrza osiedlowego lub innych obiektów - z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m. oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych);

- 4)  **obiektach usługowych**  - należy przez to rozumieć obiekty budowlane i lokale wykorzystywane dla funkcji usług w tym lokale użytkowe, budynki użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego;
- 5)  **planie**  - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały wraz z załącznikami, stanowiącymi integralną część planu - o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 6)  **przepisach szczególnych lub odrębnych**  - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 7)  **przeznaczeniu podstawowym**  - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji dominującej na określonym obszarze;
- 8)  **przeznaczeniu uzupełniającym, towarzyszącym, fakultatywnym**  - należy przez to rozumieć przeznaczenie dopuszczalne na określonym obszarze lub będące uzupełnieniem przeznaczenia podstawowego;
- 9)  **rysunku planu**  - należy przez to rozumieć część graficzną planu składającą się z 37 arkuszy, wykonaną na mapach w skali 1:2000, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 10)  **terenie**  - rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem (literami lub literami i cyframi);
- 11)  **uchwale**  - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Drohiczynie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 12)  **usługach**  - rozumie się przez to funkcje polegające na prowadzeniu działalności usług publicznych, użyteczności publicznej jak: administracja publiczna, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, usługi oświaty, kultu religijnego, nauki, rekreacji, opieki zdrowotnej, opieki społecznej, sportu, usługi kultury, muzea, biblioteki, usług komercyjnych jak: usługi handlu, gastronomii, biura, usługi turystyki, łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, usługi finansowe, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów, rzemiosła usługowego, oraz innej działalności na zasadzie analogii do wymienionych powyżej;
- 13)  **zakaz, wyłączenie, wykluczenie zabudowy (inwestycji budowlanych)**  - należy przez to rozumieć zakaz zabudowy budynkami określonymi przepisami odrębnymi, jeżeli ustalenia planu nie ustanowią zakazów lokalizacji innych obiektów, zakaz zabudowy nie obejmuje lokalizacji budowli, instalacji, obiektów i urządzeń sieci infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu, energetyki, łączności publicznej, dróg, innych ciągów komunikacyjnych, przejść dla pieszych, konstrukcji oporowych, sieci technicznych, urządzeń reklamowych, budowli ziemnych, parkingów i placów postojowych nie stanowiących powierzchni biologicznie czynnych, budowli sportowych, budowli obronnych, budowli stanowiących rekonstrukcję obiektów obronnych i historycznych, urządzeń wodnych, lokalizacji obiektów małej architektury, lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, urządzeń technicznych;
- 14)  **zieleń urządzona**  - należy przez to rozumieć zieleń ogólnodostępną zróżnicowaną gatunkowo o charakterze ozdobnym z układem alejek i obiektami małej architektury.

#### § 5. Rysunek planu ustala:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) granice obszaru objętego planem;
- 3) granice obszaru objętego planem (granice obrębów geodezyjnych) stanowią odpowiednio linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone na rysunku planu symbolem wyrażonym literami lub literami i numerem wyróżniającym;
- 5) linie zabudowy;
- 6) oznaczenie układu urbanistycznego miasta Drohiczyn XVI-XIX w. zgodnie z warunkami wpisu do rejestru zabytków dec. nr.Kult.V-2b-2-79-57 z dnia 7 stycznia 1957 r., nr. rej.73;
- 7) rozplanowanie przestrzenne wsi Ostrożany z cmentarzem katolickim zgodnie z warunkami wpisu do rejestru zabytków nr rej.: 587 z 23.03.1988;
- 8) oznaczenie obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków;

- 9) oznaczenia zabytków archeologicznych zawierające orientacyjny zasięg zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, numer stanowiska w obszarze i numer obszaru zgodnie z danymi AZP Podlaskiego Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków;
- 10) strefy ochrony panoramy miasta Drohiczyn od strony doliny rzeki Bug i od strony wzgórz otaczających miasto od wschodu i zachodu;
- 11) obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią od rzeki Bug o prawdopodobieństwie wielkiej wody 1% i tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych określone na podstawie „Studium zagrożenia powodzią na terenach nieobwałowanych rzeki Bug” wykonanego na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów obszaru objętego planem**

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) rolnicze - oznaczone na rysunku planu symbolem **R** ;
- 2) zabudowy zagrodowej - oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM** ;
- 3) zabudowy zagrodowej - oznaczonych na rysunku planu symbolem **RMN** ;
- 4) tereny zabudowy obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych - oznaczonych na rysunku planu symbolem **RU** ;
- 5) rolnicze, upraw ogrodniczych, ogrodów, sadów - oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZD** ;
- 6) zabudowy rekreacji indywidualnej - oznaczonych na rysunku planu symbolem **ML** ;
- 7) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** ;
- 8) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej - oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU** ;
- 9) zabudowy mieszkaniowo-usługowej - oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU** ;
- 10) zabudowy wielorodzinnej - oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW** ;
- 11) zabudowy usługowej- oznaczone na rysunku planu symbolem **U** ;
- 12) zabudowy obsługi pojazdów, dystrybucji paliw - oznaczonych na rysunku planu symbolem **UDP** ;
- 13) zabudowy usługowej edukacji-oznaczonych na rysunku planu symbolem **UE** ;
- 14) zabudowy obiektów kultu religijnego- oznaczonych na rysunku planu symbolem **UK** ;
- 15) zabudowy usługowo-produkcyjnej z dopuszczoną funkcją mieszkaniową - oznaczonych na rysunku planu symbolem **UM** ;
- 16) zabudowy usługowej sportu i rekreacji-oznaczonych na rysunku planu symbolem **US** ;
- 17) zabudowy usługowej wypoczynku i turystyki-oznaczonych na rysunku planu symbolem **UT** ;
- 18) tereny i obszary górnicze powierzchniowej eksploatacji złóż np.kruszywa, piasku, żwiru, udokumentowane złoża kopalin– oznaczone na rysunku planu symbolem **PG** ;
- 19) zabudowy techniczno-produkcyjnej, obiektów produkcyjnych, usługowych, składów, magazynów - oznaczone na rysunku planu symbolem **P/U** ;
- 20) zabudowy techniczno-produkcyjnej, obiektów produkcyjnych - oznaczone na rysunku planu symbolem **P** ;
- 21) cmentarzy, mogił - oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZC** ;
- 22) cmentarzy czynnych - oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZCC** ;
- 23) lasów - oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ;
- 24) projektowanych zalesień - oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZLP** ;
- 25) zieleni objętej prawnymi formami ochrony - oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZN**;

- 16) Góra Zamkowa, brzegi i zbocza wysoczyzn, jary, wąwozy;
- 17) dolina Bugu, doliny rzeczne wraz z zespołami zieleni brzegowej, lasów łęgowych i łąk;
- 18) nasadzenia alejowe wzdłuż dróg dojazdowych;
- 19) ekspozycja obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków;
- 20) zabytkowe zespoły zieleni, aleje przydrożne, szpalery pojedyncze drzew, storodrzewia, zieleń wysoka związana z historycznymi siedliskami;
- 21) trwałe użytki zielone, użytki ekologiczne, naturalne zbiorowiska roślinne, torfowiska, tereny bagienne, obszary wodnołotne, sieci połączeń przyrodniczych stanowiące korytarze ekologiczne;
- 22) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oczka wodne z terenami zieleni buforowej;
- 23) zieleń urządzona;
- 24) zespoły zadrzewień śródpolnych;
- 25) tereny lasów;
- 26) lasy i zadrzewienia wodochronne i glebochronne;
- 27) tereny użytkowane rolniczo;
- 28) gleby dobre i bardzo dobre, gleby organiczne;
- 29) urządzenia wodne i systemy melioracji;
- 30) grunty rolne i leśne.

**§ 8. 1. Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania:**

- 1) zagospodarowanie wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, rekreacji indywidualnej, zabudowy techniczno- produkcyjnej, zabudowy usługowej, sportu i rekreacji;
- 2) obiekty użyteczności publicznej, ochrony zdrowia, zamieszkania zbiorowego, obsługi turystyki i wypoczynku, sportu i rekreacji;
- 3) gospodarowanie wodami, zarządzanie zasobami wodnymi, korzystanie z wód;
- 4) urządzenia wodne w tym obiekty transportu wodnego, obiekty stałe i urządzenia komunikacji międzybrzegowej (prom), dróg wodnych, żeglugi, pomosty, przystanie, nabrzeża, kąpieliska;
- 5) trasy obwodowe miasta i miejscowości na terenie gminy;
- 6) obsługa komunikacyjna terenów zabudowanych i projektowanych do zabudowy;
- 7) projektowane drogi publiczne, zjazdy z dróg publicznych, węzły komunikacyjne;
- 8) powiązanie sieci dróg gminnych z nadrzędnym układem komunikacyjnym i dróg głównych;
- 9) miejsca obsługi podróżnych;
- 10) punkty widokowe;
- 11) place i miejsca postojowe w przestrzeni publicznej;
- 12) drogi dojazdowe do terenów rolnych i leśnych, drogi wewnętrzne, ciągi spacerowe, pieszo-jezdne, trasy i ścieżki rowerowe;
- 13) obiekty i urządzenia tras i szlaków turystycznych;
- 14) dostęp do wód publicznych;
- 15) zagospodarowanie układów przestrzeni publicznej;
- 16) zespoły małej architektury;
- 17) miejsca instalacji i warunki ekspozycji nośników reklamowych;
- 18) zespoły zieleni urządzonej i parków;
- 19) strefy buforowe wokół zbiorników wodnych w postaci pasów zadrzewień i zakrzewień;



- 20) zalesienie gruntów rolnych o niskiej przydatności produkcyjnej;
- 21) obiekty infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu;
- 22) zaopatrzenie w energię, wodę, gospodarka ściekowa, gospodarka odpadami;
- 23) sieci gazociągów i rurociągów ze strefami ochronnymi i kontrolowanymi;
- 24) system dystrybucji gazu;
- 25) obiekty infrastruktury energetyki;
- 26) linie energetyczne WN, SN, sieci energetyczne zasilające tereny i obiekty budowlane;
- 27) oświetlenie miejsc publicznych;
- 28) zagospodarowanie istniejących źródeł energii odnawialnej, zasobów biomasy, wykorzystanie biogazu, energii wodnej, geotermicznej, geotermalnej, energii wiatru, energii słonecznej;
- 29) zagospodarowanie i ochrona obiektów umocnień 62 Brzeskiego Rejonu Umocnionego „Linii Mołotowa”;
- 30) wyodrębnienie systemu powiązanych ze sobą terenów zielonych i otwartych, parków, parków leśnych, wąwozów, rozdzielających tereny zainwestowane;
- 31) zagospodarowanie terenów przylegających do doliny rzeki Bug;
- 32) powiązanie przestrzeni publicznych z obiektami zabytkowymi;
- 33) kształtowanie różnorodnych form zamieszkania i zabudowy;
- 34) wyeksponowanie dominant obiektów zabytkowych;
- 35) strefy ekspozycji obiektów zabytkowych;
- 36) uzupełnienie zabudowy w pierzejach ulic przylegających do rynku śródmiejskiego;
- 37) ochrona Góry Zamkowej, brzegów i zboczy wysoczyzn, jarów, wąwozów przed usuwaniem się mas ziemnych i skutkami procesów erozyjnych.

## **2. Określenie ograniczeń, nakazów i zakazów w zagospodarowaniu terenów:**

- 1) ustala się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, brak linii zabudowy oznacza ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w stosunku do drogi (w odniesieniu do jej klasy technicznej) i ściany lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) przeszkody lotnicze muszą być zgłaszane do właściwego urzędu nadzoru nad lotnictwem cywilnym oraz oznakowane;
- 3) zakazuje się stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków, urządzeń budowlanych odbiegającej od kolorów naturalnych stosowanych w obiektach zabytkowych, historycznych i zabudowie tradycyjnej regionu;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy na terenach użytków ekologicznych, wodno-błotnych, bagiennych, torfowiskach, wytopiskowych, starorzeczy, w dolinach rzek, jarach, wąwozach, zboczach podenudacyjnych;
- 5) ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN;
- 6) ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych i systemów melioracyjnych powodujących odwodnienie i zmiany stosunków wodnych w dolinach rzek, użytkach ekologicznych, na istniejących siedliskach bagiennych, torfowiskach, terenach podmokłych, wytopiskowych, oczkach wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody, zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych, leśnych, zbiorników wodnych, cieków, ochrona przed usuwaniem się mas ziemnych, powodzią, podtopieniami;
- 7) tereny działalności produkcyjnej, usługowo-produkcyjnej, składowej, magazynowej, działalności wytwórczej, rzemieślniczej w przypadku sąsiedztwa z terenami mieszkaniowymi i przestrzeniami publicznymi powinny być oddzielone ogrodzeniem pełnym lub pasem zieleni izolacyjnej wielowarstwowej pełniących funkcje ekranów akustycznych oraz filtrów aerosanitarnych, w sposób zapobiegający wykraczaniu uciążliwości poza granice terenu, w szczególności ze względu na wytwarzany hałas, wibracje, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu;

- 8) na terenach zainwestowanych wskazane jest lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu, w tym sieci energetycznych, telekomunikacyjnych, gazowych, wodociągowych, sanitarnych, deszczowych jako doziemnych, w wydzielonych pasach technicznych, w liniach rozgraniczających dróg i innych ciągów komunikacyjnych z wyłączeniem drogi krajowej;
- 9) dopuszcza się ustalenie stref ochronnych, ograniczeń w użytkowaniu terenów, wyznaczenie stref eksploatacyjnych i ochrony funkcyjnej;
- 10) dopuszcza się ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania dla linii i obiektów energetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszcza się ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania i stref kontrolowanych dla gazociągów, ropociągów, urządzeń i obiektów sieci gazowniczych, przesyłu paliw zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) ustala się zakaz stosowania agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków, odbiegającej od kolorów w obiektach historycznych;
- 13) ustala się wprowadzenie elementów izolacji technicznej i biologicznej ograniczającej rozprzestrzenianie hałasu wzdłuż ciągów komunikacyjnych;
- 14) do nasad należy używać gatunków rodzimych, zgodnych geograficznie i siedliskowo;
- 15) należy dążyć do ograniczenia powierzchni szczelnych poprzez stosowanie do pokrywania terenów materiałów ograniczających odpływ wody;
- 16) należy zapewnić minimum 1,5 m strefę swobodnego dostępu do wód publicznych;
- 17) ustala się zakaz grodzenia nieruchomości do linii brzegu rowów i wód publicznych;
- 18) ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń w odległościach mniejszych niż 1,5 m od korony rowów melioracyjnych;
- 19) w przypadku uszkodzenia urządzeń melioracji (rowów melioracyjnych i sieci drenarskiej) w trakcie prowadzenia robót budowlanych inwestor zobowiązany jest do doprowadzenia urządzeń melioracyjnych na terenie budowy do pełnej sprawności;
- 20) ustala się zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące;
- 21) tereny zainwestowania należy uzbrajać równoległe w sieć kanalizacji wodociągowej i sanitarnej, indywidualne rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej można stosować na terenach zabudowy rozproszonej i pozbawionych możliwości włączenia do sieci;
- 22) ustala się zakaz nawożenia osadami ściekowymi, zakaz utrzymywania otwartych rowów i zbiorników ściekowych, zakaz wylewania gnojowicy z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
- 23) ustala się zakaz lokalizacji wysypisk, składów odpadów, substancji niebezpiecznych, obiektów i urządzeń przetwarzania odpadów poza terenami określonymi w planie;
- 24) ustala się zakaz nasadzeń pod liniami energetycznymi drzew i krzewów których wysokość może przekroczyć 3 m;
- 25) obowiązują ograniczenia w realizacji inwestycji w zasięgu stanowisk archeologicznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 26) ustala się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych uniemożliwiających lub utrudniających ludziom i dziko występującym zwierzętom dostęp do wód publicznych za wyjątkiem obiektów służących gospodarce wodnej, rybackiej, bezpieczeństwu powszechnemu i obronności, turystyce wodnej, dopuszczonych ustaleniami planu;
- 27) na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią od rzeki Bug określonych na rysunku planu symbolem „zz 1%” i oznaczeniem graficznym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów i zakaz zabudowy;
- 28) na terenach obrębów geodezyjnych Bużyski, Chrołowice, Chutkowice, Drohiczyn, Tonkiele, Wierzchuca Nadburzna, Wólka Zamkowa, Zajęczniki w granicach bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązuje uzyskanie informacji o rzędnych „0” dla planowanych obiektów;
- 29) na terenie objętym planem występują złożone warunki gruntowe, przed zagospodarowaniem trwałym terenu w obiekty kubaturowe lub inne wywierające duży nacisk na grunt, obowiązuje wykonanie badań geotechnicznych dla określenia nośności podłoża, ochrony przed usuwaniem się mas ziemnych i zmiennych

- warunków wodno-gruntowych, które stanowiąc będą wytyczne do posadowienia budowli i ich rozwiązań konstrukcyjnych, tereny potencjalnie zagrożone usuwaniem się mas ziemnych określono na rysunku planu;
- 30) wyklucza się lokalizacje farm wiatrowych na terenach objętych formami ochrony przyrody i w ich sąsiedztwie, w tym OSO Dolina Dolnego Bugu, SOO Ostoja Nadbużańska, OCHK Dolina Bug oraz na terenie korytarza głównego GKPN-C-1 Dolina Dolnego Bugu;
  - 31) ograniczenie liczby zjazdów z drogi krajowej (KDG), wykorzystanie istniejących zjazdów, dopuszcza się budowę nowych zjazdów lub zmianę kategorii zjazdów do obsługi planowanych obszarów zabudowy;
  - 32) zabrania się odprowadzania wód opadowych z terenów sąsiadujących z drogą krajową do sieci odwodnienia drogi krajowej;
  - 33) ustalenia pkt 31, 32 nie obowiązują w przypadku zmiany kategorii i klasy technicznej istniejącej drogi krajowej;
  - 34) w pasie istniejących lub projektowanych rurociągów PERN dopuszcza się ustanowienie strefy bezpieczeństwa, stref kontrolowanych, eksploatacyjnych, serwisowych, terenów dojazdu do obiektów i urządzeń, obszarów ograniczonego użytkowania, tereny lokalizacji rurociągów określono na rysunku planu;
  - 35) w strefach bezpieczeństwa rurociągów PERN dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie z istniejącym przeznaczeniem bez prawa do wznoszenia budynków i składowania materiałów palnych nie związanych z systemem rurociągów. Na terenach rolnych i na gruntach leśnych dopuszcza się nasadzenia drzew w odległości min. 5 m od skrajnych rurociągów. Wyklucza się zalesienia i wprowadzanie sadów na terenach wycinki leśnej przez które przebiegają rurociagi, dopuszcza się prowadzenie plantacji drzew iglastych do osiągnięcia przez nie wieku 10 lat. Utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania użytków zielonych z wykluczeniem ich przekształcania w grunty orne. Przeznaczenie terenów określają ustalenia szczegółowe planu;
  - 36) obowiązuje zakaz zabudowy na terenach stanowisk archeologicznych o własnej formie terenowej wpisanych do rejestru zabytków;
  - 37) na terenie gminy wyznaczono następujące grunty leśne wyłączone z gospodarowania (według standardów FSC 6.4) zgodnie z warunkami i dokumentacją Lasów Państwowych Nadleśnictwo Nurzec: obręb geodezyjny Ostrożany fragmenty oddziałów 200i, 201b, 206d, obręb geodezyjny Bużyski oddział 209c, zasady ochrony terenów określają przepisy odrębne;
  - 38) wyznaczono lasy kluczowe dla tożsamości kulturowej lokalnych społeczności o szczególnych walorach przyrodniczych (kategorii HCVF 6) obejmujące tereny mogił w oddziale 212c w obrębie geodezyjnym Putkowice Nadolne, teren wyznaczono zgodnie z dokumentacją Lasów Państwowych Nadleśnictwo Nurzec, zasady ochrony terenu określają przepisy odrębne;
  - 39) na terenach położonych w Obszarze Chronionego Krajobrazu Dolina Bugu w dniu sporządzenia projektu planu obowiązują ograniczenia i zakazy w zagospodarowaniu terenów określone Rozporządzeniem Nr 10/05 Wojewody Podlaskiego z dnia 25 lutego 2005 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Bugu” ze zmianami zgodnie z Rozporządzeniem Nr 1/09 Wojewody Podlaskiego z dnia 14 stycznia 2009 r., obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w pasie o szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Dopuszcza się odstępstwa od zakazu zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 40) obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów Natura 2000 PLB 140001 Dolina Dolnego Bugu, PLH 140011 Ostoja Nadbużańska i terenów sąsiadujących zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 41) ustala się zakaz chowu oraz hodowli zwierząt w liczbie wyższej niż 400 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP) w gospodarstwie rolnym;
  - 42) dla terenów udokumentowanych złóż kopalin, nie objętych obszarem górniczym i koncesją, dopuszcza się ustalenie funkcji eksploatacji kopaliny zgodnie z przepisami odrębnymi, ochrona przed trwałym zainwestowaniem jest obligatoryjna;
  - 43) dla terenów udokumentowanych złóż kopalin, objętych obszarem górniczym i koncesją, po zakończeniu eksploatacji ustala się obowiązek rekultywacji terenu w kierunku rolnym lub leśnym, ochrona przed trwałym zainwestowaniem nie jest obligatoryjna;

- 44) dla terenów spodziewanego, prawdopodobnego występowania złóż kopalin dopuszcza się funkcje terenów górniczych, nie ustala się ochrony przed trwałym zainwestowaniem.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 9. 1. Na terenie objętym planem ustanowiono następujące formy ochrony przyrody:

- 1) Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Bugu ustanowiony Rozporządzeniem Nr 10/05 Wojewody Podlaskiego z dnia 25 lutego 2005 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Bugu” z późniejszymi zmianami (Rozporządzenie Nr 1/09 Wojewody Podlaskiego z dnia 14 stycznia 2009 r.);
- 2) obszar Natura 2000 OSO Dyrektywa Ptasia o symbolu PLB 140001 Dolina Dolnego Bugu ustanowiony na podstawie ustawy o ochronie przyrody, zasięg obszaru naniesiono na załącznikach graficznych do planu na podstawie danych Ministerstwa Środowiska;
- 3) obszar Natura 2000 ochrony siedlisk Dyrektywa Siedliskowa o symbolu PLH 140011 Ostoja Nadbużańska, zasięg obszaru naniesiono na załącznikach graficznych do planu na podstawie danych Ministerstwa Środowiska;
- 4) użytki ekologiczne:
  - a) użytk nr ewid 165, obręb Ostrożany, ekosystem bagienny, powierzchnia 1,29 ha, obowiązująca forma ochrony - zachowanie naturalnej roślinności na śródleśnym bagienku,
  - b) użytk nr ewid 166, obręb Bużyski, ekosystem bagienny, powierzchnia 0,29 ha, obowiązująca forma ochrony - zachowanie starorzecza Bugu,
  - c) użytk nr ewid 178, obręb Ostrożany, ekosystem wodny, powierzchnia 1 ha, obowiązująca forma ochrony - zachowanie spontanicznej roślinności opanowującej nieużytkowaną zwirownię.
- 5) pomniki przyrody:
  - a) jesion wyniosły położony we wsi Ostrożany, uznany za pomnik przyrody zarządzeniem Wojewody Białostockiego z dnia 14.11.1981 r. nr. ewid.358,
  - b) dąb szypułkowy na gruntach wsi Bujaki nr. 45, uznany za pomnik przyrody zarządzeniem Wojewody Białostockiego z dnia 10.03.1998 r. nr. ewid 1318,
  - c) gład narzutowy nr. ew. 85, pobocze drogi Drohiczyn-Siemiatycze 2+ 500 km.

2. Na terenie obszarów chronionych obowiązują:

- 1) zakazy, nakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenówobszarów NATURA 2000 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Bugu” określone przepisami odrębnymi (w dniu sporządzenia projektu planu obowiązuje Rozporządzenie Nr 10/05 Wojewody Podlaskiego z dnia 25 lutego 2005 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Bugu” i Rozporządzenie Nr 1/09 Wojewody Podlaskiego z dnia 14 stycznia 2009 r.), obowiązuje min. ograniczenie lokalizacji obiektów budowlanych, zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nadwodnych jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, wodnego, budowy, odbudowy, utrzymania, remontów, naprawy urządzeń wodnych, zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, przeciwsuwiskowym, utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 3) ochrona czynna ekosystemów leśnych, nieleśnych ekosystemów lądowych, ekosystemów wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody, zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych, potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, przeciwsuwiskowej, racjonalna gospodarka wodna, rybacka;
- 5) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodnoblotnych;
- 6) pozostawienie w stanie naturalnym terenów podmokłych, oczek wodnych, naturalnych zbiorowisk roślinnych, torfowisk, ekosystemów wodnych, wodno-łąkowych, leśnych;

## Rozdział 7.

### Ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

#### § 14. Układ komunikacyjny na terenie planu miejscowego stanowią:

1) drogi:

- a) droga krajowa nr 62 o docelowych parametrach technicznych drogi głównej, klasa G,
  - b) droga wojewódzka nr 690 o docelowych parametrach technicznych drogi głównej, klasa G,
  - c) drogi powiatowe, klasa Z,L,
  - d) drogi gminne, klasa Z,L,D,
  - e) drogi wewnętrzne, drogi dojazdowe na terenach rolnych i leśnych,
- 2) projektowane drogi, trasy rowerowe, ciągi piesze, drogi dojazdowe na terenach rolnych i leśnych, ciągi pieszo-jezdne, ciągi komunikacyjne urządzeń wodnych;
- 3) komunikacja promowa na rzece Bug, obiekty stałe i urządzenia komunikacji międzybrzegowej;
- 4) żegluga śródlądowa na rzece Bug.

#### § 15. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:

1. Na terenie objętym planem dopuszcza się wytyczenie i usytuowanie dróg publicznych, wewnętrznych, serwisowych, ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, tras rowerowych, obiektów i urządzeń układu komunikacyjnego, realizację miejsc postojowych na wydzielonych pasach zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Wskaźniki w zakresie komunikacji, ilość miejsc parkingowych:

- 1) minimum 1 miejsce parkingowe na 10 osób zatrudnionych w obiektach usługowych lub produkcyjnych;
- 2) minimum 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie.

3. Szerokości minimalne ścieżek rowerowych - 1,5 m dla ścieżki jednokierunkowej oraz 2,0 m dla ścieżki dwukierunkowej, dopuszcza się odstępstwa zgodnie z warunkami zagospodarowania terenu.

4. Minimalne szerokości w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i serwisowych-10 m, drogi krajowej klasy G-25 m. z uwzględnieniem koniecznego poszerzenia drogi, dla pozostałych dróg publicznych 12 m, odstępstwa są dopuszczalne zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dopuszcza się wydzielenie pasa terenu o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 25 m. na potrzeby przebudowy drogi krajowej.

6. Obiekty budowlane w obrębie drogi krajowej należy lokalizować w minimalnej odległości od krawędzi jezdni na terenie zabudowy- 10 m., poza terenem zabudowy-25m., odstępstwa są dopuszczalne zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Nową zabudowę mieszkaniową sytuowaną w obszarze oddziaływania od drogi krajowej klasy G należy realizować w sposób zapewniający bezpieczeństwo i ochronę przed hałasem i drganiami.

8. Obsługę komunikacyjną terenów przylegających do drogi krajowej należy planować z dróg niższej kategorii niż droga krajowa, z dróg wewnętrznych, z istniejących dróg lub z istniejących zjazdów. Połączenia z drogą krajową tylko w miejscach istniejących skrzyżowań i zjazdów ze wskazaniem ich ograniczenia.

9. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów rolnych lub leśnych położonych poza granicami terenów określonych liniami rozgraniczającymi.

10. Ograniczenie zjazdów z drogi krajowej poprzez projektowanie dróg równoległych do drogi krajowej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Utrzymuje się istniejące zjazdy z dróg publicznych kategorii innej niż krajowa. Rozbudowa, przebudowa lub zmiana funkcji obiektu może powodować zmianę warunków obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej.

11. Utrzymuje się istniejące drogi dojazdowe do zabudowań kolonijnych i innych obiektów i urządzeń, przebiegające po terenach prywatnych z istniejącymi zjazdami na drogi publiczne.

12. Ustala się tranzytowy charakter i ograniczoną dostępność do drogi krajowej.

13. Dopuszcza się przebudowy, rozbudowy, remonty, budowę dróg, zmiany układów komunikacyjnych, lokalizację i budowę skrzyżowań, zjazdów, zmiany linii rozgraniczających dróg, wprowadzenie zmiany kategorii, klas i ich parametrów.

14. Warunki powiązań układu komunikacyjnego na terenie objętym planem z układem zewnętrznym określają zarządcy dróg.

15. Wszystkie planowane urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z funkcją komunikacyjną drogi krajowej poza terenami zabudowy powinny być umiejscawiane poza pasem drogowym drogi krajowej, na terenie zabudowy dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym.

16. Lokalizacja nowoprojektowanych lub przebudowywanych/rozbudowywanych budynków, budowli, urządzeń w sąsiedztwie skrzyżowań z drogą krajową nie powinna zakłócać warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego m.in. pola widoczności na drogach stanowiących to skrzyżowanie.

17. Obowiązuje zapewnienie co najmniej normatywnych pól widoczności na zjazdach, skrzyżowaniach, wjazdach z pasem włączania ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego, w przypadku gdy nie jest możliwe zapewnienie wolnego od przeszkód normatywnego pola widoczności dopuszcza się odstępstwa i wprowadzenie ograniczeń wynikających z przepisów ruchu drogowego.

18. Przy przebudowie, rozbudowie i budowie nowych dróg, ciągów jezdnych i pieszych należy przewidzieć pasy techniczne dla sieci uzbrojenia terenu, urządzeń technicznych, w tym sieci telekomunikacyjnych, linii energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego.

19. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu i dostępu do terenów dla jednostek ratowniczo-gaśniczych i innych służb.

20. Ustala się obowiązek zapewnienia operatorom urządzeń i sieci technicznych dostępu i dojazdu do obiektów i urządzeń technicznych.

21. Obowiązuje ochrona historycznych nasadzeń alejowych i szpalerów wzdłuż dróg.

#### **§ 16. Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu:**

1. Ustala się obowiązek zgłaszania do właściwej jednostki wojska lub organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym lokalizacji i budowy wszelkich obiektów o wysokości powyżej 50 m npt, elektrowni wiatrowych, rurociągów gazowych powyżej DN-500, napowietrznych linii energetycznych powyżej 110 kV, masztów, anten i stacji bazowych telefonii komórkowej.

2. Ustala się obowiązek uzgadniania z Urzędem Lotnictwa Cywilnego lokalizacji i eksploatacji obiektów o wysokości równej i większej niż 100 m nad poziomem terenu ze względu na zapewnienie warunków bezpieczeństwa ruchu statków powietrznych.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) budowę sieci wodociągowych w zależności od potrzeb;
- 2) adaptuje się istniejące ujęcia wody z ustalonymi strefami ochrony pośredniej i bezpośredniej;
- 3) dopuszcza się budowę nowych ujęć wody, stacji uzdatniania, hydroforni, studni;
- 4) dla terenów nie objętych systemem wodociągów i terenów o zabudowie rozproszonej do czasu realizacji sieci wodociągowej, dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się:

- 1) zagospodarowanie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi dla ustanowionej aglomeracji ściekowej;
- 2) wyposażenie aglomeracji w systemy kanalizacji sanitarnej zbiorczej zapewniające obsługę mieszkańców w dostosowaniu do występujących potrzeb i uwarunkowań ekonomicznych, w miejscach, gdzie budowa systemów kanalizacyjnych nie przyniosłaby korzyści dla środowiska lub powodowałaby nadmierne koszty, dopuszcza się stosowanie systemów indywidualnych w postaci szczelnych zbiorników bezodpływowych lub oczyszczalni ścieków;
- 3) rozdzielenie kanalizacji deszczowej i sanitarnej;
- 4) budowę kanalizacji sanitarnej na terenie objętym planem zgodnie z potrzebami;
- 5) dopuszcza się budowę i rozbudowę oczyszczalni ścieków;

- 6) odprowadzanie ścieków do systemów zbiorczych kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków;
- 7) rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej należy realizować jednocześnie z budową urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę;
- 8) dla terenów nie objętych systemem kanalizacji sanitarnej do czasu realizacji tej sieci, dopuszcza się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości pod warunkiem zapewnienia ich wywozu i utylizacji;
- 9) ustala się obowiązek oczyszczania ścieków i wód z powierzchni utwardzonych z zanieczyszczeń, zawiesin i substancji ropopochodnych w granicach własnych lokalizacji;
- 10) ustala się obowiązek podczyszczania ścieków przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej, jeżeli parametry tych ścieków mogą zakłócić funkcjonowanie oczyszczalni ścieków;
- 11) dopuszcza się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości w zabudowie zagrodowej i rozproszonej;
- 12) w zabudowie zagrodowej należy stosować płyty gnojowe i szczelne zbiorniki na odchody zwierzęce i gnojowicę;
- 13) obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków bytowych oraz technologicznych do wód powierzchniowych i gleby;
- 14) dopuszcza się rolnicze wykorzystanie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 1) obowiązek podczyszczania wód z terenów komunikacji i parkingów z substancji ropopochodnych;
- 2) ścieki opadowe z miejsc parkingowych należy odprowadzać do odbiorników po oczyszczeniu z osadów i zanieczyszczeń;
- 3) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych do projektowanych kolektorów deszczowych;
- 5) zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych;
- 6) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na terenie nieruchomości;
- 7) możliwość odprowadzenia wód opadowych do wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

- 1) zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem sposobem zorganizowanym na wyznaczony dla tych potrzeb teren składowania odpadów;
- 2) obowiązek wyposażenia posesji w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację odpadów;
- 3) usuwanie odpadów i substancji niebezpiecznych zgodnie z obowiązującym planem gospodarki odpadami.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- 1) jako preferowane zaopatrzenie w ciepło ustala się indywidualne systemy oparte na nieuciążliwych dla otoczenia źródła energii: gaz, energię elektryczną, drewno, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, odnawialne źródła energii, energię słoneczną, wodną, zasoby energii geotermalnej i geotermicznej, energię biomasy, biogazów, biopaliw;
- 2) jako uzupełniające źródło ciepła dopuszcza się systemy centralnego ogrzewania zasilane z kotłowni lokalnych wykorzystujących nieuciążliwe dla otoczenia źródła energii;
- 3) dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczej, węzłów ciepłowniczych, lokalnych kotłowni, zasilanie obiektów w energię ciepłą z zewnętrznych sieci ciepłowniczych.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zasilanie z sieci gazowej;

- 2) wykorzystanie gazu propan-butan butlowego i w zbiornikach, biogazów, do celów gospodarczych i zaopatrzenia w energię ciepłą;
- 3) dopuszcza się lokalizację i budowę obiektów sprzedaży i dystrybucji gazu na terenie objętym planem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się budowę sieci gazowych i gazociągów tranzytowych, magistralnych, rozdzielczych, przyłączy gazowych, stacji redukcyjnych, instalacji uzyskiwania i sieci biogazów, innych obiektów i urządzeń sieci gazowniczej na terenie objętym planem zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zachowanie i adaptację istniejących napowietrznych linii energetycznych wysokiego napięcia, średniego napięcia i niskich napięć;
- 2) zachowanie i adaptację istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych, transformatorowo-rozdzielczych;
- 3) rozbudowa systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na rehabilitacji, odbudowie, przebudowie, modernizacji istniejących oraz budowie nowych linii energetycznych, a także na rehabilitacji, odbudowie, przebudowie, modernizacji, wymianie istniejących oraz budowie nowych stacji transformatorowych, rozdzielczych i transformatorowo-rozdzielczych;
- 4) dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych napowietrznych na podbudowie słupowej oraz stacji w wykonaniu słupowym;
- 5) dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych kablowych;
- 6) lokalizacja pasów technicznych dla urządzeń energetycznych przy projektowaniu dróg, ciągów pieszych i jezdnych;
- 7) dopuszcza się zblżenia i skrzyżowania z liniami energetycznymi;
- 8) na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację linii elektroenergetycznych, stacji transformatorowych, rozdzielczych i transformatorowo-rozdzielczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych, zespołów elektrowni wiatrowych, generatorów i urządzeń prądotwórczych;
- 10) dopuszcza się budowę lokalnych, rozproszonych źródeł wytwarzania energii elektrycznej w tym opartych o źródła odnawialne, wykorzystujące zasoby niskoemisyjne, biogazów, biomasy, energii wodnej, słonecznej, wiatru, geotermalnej, geotermicznej;
- 11) szczegółowe projekty zagospodarowania terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji infrastruktury elektroenergetycznej i oświetlenia terenu;
- 12) zapewnienie prowadzenia eksploatacji obiektów i linii energetycznych z możliwością dojazdu ciężkim sprzętem;
- 13) dopuszcza się prowadzenie sieci energetycznych kablowych i napowietrznych równoległe do ciągów komunikacyjnych i w pasach technicznych dla sieci uzbrojenia terenu;
- 14) linie energetyczne poza terenem zabudowy należy umieszczać poza pasem drogowym drogi krajowej, w terenie zabudowanym dopuszcza się sytuowanie obiektów energetyki w pasie drogowym;
- 15) dopuszcza się wydzielenie nieruchomości dla obiektów energetyki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) dopuszcza się lokalizacje obiektów kubaturowych energetyki np. stacji transformatorowych;
- 17) nie ustala się parametrów kształtowania zabudowy dla obiektów energetyki.

10. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizacje sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 2) dopuszcza się lokalizacje urządzeń radiowych systemów telekomunikacyjnych i informatycznych;
- 3) dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy, wymianę, lokalizacje nowych obiektów sieci telekomunikacyjnych i urządzeń stacji telefonii komórkowej;



- 4) na terenach zainwestowanych wskazane jest projektowanie linii telekomunikacyjne jako podziemnych z rozprowadzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne, w wyznaczonych pasach technicznych dla sieci uzbrojenia terenu;
- 5) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi obiektami i urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania.

### **Rozdział 8.**

#### **Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

§ 17. 1. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów dla działalności rolniczej i leśnej.

2. Ustala się tymczasowe zagospodarowanie terenów przeznaczonych na powierzchnię eksploatację, piasku, kruszywa mineralnego w rozumieniu przepisów górniczych i geologicznych, oznaczonych w planie symbolem **PG**.

3. Ustala się tymczasowe zagospodarowanie terenów wysypiska śmieci oznaczonych w planie symbolem **OS**.

4. Ustala się tymczasowe zagospodarowanie terenów stacji dystrybucji paliw w Drohiczynie oznaczonych w planie symbolem **UDP**.

5. Nie wyznacza się terminu tymczasowego wykorzystania terenów.

6. Dla terenów **PG** dopuszcza się:

- 1) składowanie w wyrobiskach piasku stanowiącego odpad produkcyjny;
- 2) składowanie nakładu zdjętego przed podjęciem eksploatacji w bezpośrednim sąsiedztwie wyrobisk poza gruntami zalesionymi;
- 3) lokalizację uzbrojenia technicznego, obiektów zaplecza administracyjno-technicznego i socjalnego, dróg, ciągów komunikacyjnych i transportowych;
- 4) wykonanie indywidualnych ujęć wody;
- 5) instalację zbiorników do gromadzenia ścieków bytowych z zapewnieniem ich wywozu i utylizacji;

7. Dla terenów **PG** ustala się:

- 1) obowiązek rekultywacji terenów po zakończeniu eksploatacji zgodnie z warunkami koncesji, w kierunku rolnym, leśnym, terenów zieleni, dopuszcza się zagospodarowanie terenów dla funkcji usług, sportu i rekreacji;
- 2) w szczególnych przypadkach, gdy w wyrobisku ukształtowały się biocenozy wzbogacające lokalną różnorodność biologiczną, przeprowadzenie rekultywacji nie jest wskazane, zalecane jest podjęcie działań ochronnych w celu ich zachowania;
- 3) zakaz składowania odpadów i zanieczyszczeń i wykorzystania wyrobisk na wysypisko śmieci i nieczystości ciekłych;
- 4) zakaz zabudowy w obszarze górniczym z wyłączeniem obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z eksploatacją kopalni, ochroną terenu.
- 5) zakaz wprowadzania zanieczyszczeń oraz wody z wyrobisk do rowów, rzek i zbiorników melioracyjnych.

8. Dla terenów **OS** ustala się dokonanie rekultywacji w kierunku leśnym po zakończeniu eksploatacji.

9. Dla terenów **UDP** po zakończeniu eksploatacji obiektu ustala się funkcje zabudowy usługowej.

### **Rozdział 9.**

#### **Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej**

§ 18. 1. Dopuszcza się dokonanie rehabilitacji, rewitalizacji, rewaloryzacji zabudowy i infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Planowane działania mogą obejmować rehabilitację istniejących obiektów, modernizację lub budowę dróg, placów, parkingów, chodników, oświetlenia ulicznego, obiektów usługowych, budynków, sieci infrastruktury technicznej, sanitarnej, wodociągowej, gazowej, energetycznej, telekomunikacyjnej, zaopatrzenia w energię.

- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci energetycznej;
- 3) odprowadzenie ścieków - do kanalizacji sanitarnej;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości;
- 5) odprowadzanie wód opadowych - na terenie działki;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą - stosowanie indywidualnych systemów grzewczych;
- 7) miejsca parkingowe - lokalizacja miejsc parkingowych na terenie objętym planem lub przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami § 15;
- 8) obsługa komunikacyjna terenów - projektowane i istniejące zjazdy z drogi publicznej, dopuszcza się połączenia komunikacyjne z terenami sąsiednimi, wytyczenie wewnętrznych układów komunikacyjnych.

9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia, użytkowania - dopuszcza się użytkowanie rolnicze i leśne bez ustalania terminu.

10. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 30 %.

#### **§ 44. Karta terenów oznaczonych symbolem 1.MW i numerem wyróżniającym**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: tereny obiektów usługowych, użyteczności publicznej, placów zabaw, obiektów małej architektury, sportu i rekreacji, obiektów i urządzeń zaopatrzenia w ciepło, sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się wytyczenie układów komunikacyjnych, lokalizację placów postojowych, ciągów pieszojezdnych, budynków garaży, gospodarczych, garaży podziemnych, nadziemnych, zieleni wysokiej izolacyjnej;
- 3) dopuszcza się rozbiórki, wymianę zabudowy, rozbudowy, przebudowy, remonty, nadbudowy obiektów, zmiany sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;
- 4) dopuszcza się zabudowę na granicy działki, budynkami wolnostojącymi, dobudowanymi, zespołem budynków, zabudowę grupową, lokalizacje obiektów tymczasowych usługowo-handlowych i urządzeń technicznych.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego: tereny objęte są formami ochrony przyrody, obowiązują ograniczenia i zakazy w zagospodarowaniu terenów i lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, odstępstwa od zakazów określają przepisy odrębne.

4. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się lokalizację nośników reklam na terenie działki lub na budynkach, ogrodzeniach;
- 2) maksymalna powierzchnia reklamy na nośniku do 10 mkw., wysokość konstrukcji nośnika wolnostojącego do 6 m.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu- do 50 %;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej-minimum 30 %;
- 3) geometria dachu budynków: nawiązanie do zabudowy istniejącej i historycznej na zasadzie kontynuacji, dopuszcza się przebudowy z zastosowaniem dachów dwuspadowych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 4) w obiektach adaptowanych, usługowych mogą być stosowane dachy o nachyleniu połaci do 25 stopni;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, garaży - 5m, 1 kondygnacja, dopuszcza się poddasze użytkowe.

6. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się dokonanie podziału i scaleń nieruchomości;

2) dopuszcza się dokonanie podziałów parcelacyjnych terenu w związku z wydzieleniem własności obiektów i lokali.

7. Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę -z sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną-z sieci energetycznej;
- 3) odprowadzenie ścieków-do kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych-na terenie działki, docelowo podłączenie do sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) na terenach obsługi komunikacji obowiązuje podczyszczanie ścieków technologicznych przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji;
- 6) ustala się obowiązek oczyszczania i separacji ścieków i wód opadowych z powierzchni utwardzonych, parkingów, obiektów obsługi pojazdów, stacji paliw z zanieczyszczeń, substancji ropopochodnych, zawieszin przed odprowadzeniem do odbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą- dopuszcza się stosowanie indywidualnych i lokalnych systemów grzewczych, wykorzystanie baterii słonecznych, instalacji biogazu, jako preferowane ustala się przyłącza do sieci ciepłowniczych;
- 8) lokalizacja miejsc postojowych na terenie objętym planem lub przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami §15;
- 9) obsługa komunikacyjna terenów- istniejące i projektowane zjazdy z dróg publicznych, dopuszcza się połączenia komunikacyjne z terenami sąsiednimi.

8. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym- ustala się stawkę 10 %.

#### **§ 45. Karta terenu oznaczonego symbolem 1.U.1**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) funkcje obiektów użyteczności publicznej, realizacja funkcji mieszkaniowej, zamieszkania zbiorowego;
- 2) tereny obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej, sytuowanie budynków gospodarczych, małej architektury, garaży, placów postojowych;
- 3) dopuszcza się nową zabudowę;
- 4) zabudowa budynkami wolnostojącymi, zespołami budynków;
- 5) dopuszcza się rozbudowy, przebudowy, remonty, nadbudowy obiektów, zmiany sposobu użytkowania budynków i pomieszczeń pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;
- 6) dopuszcza się zabudowę w zbliżeniu do granicy działki lub na granicy działki.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego: tereny położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu, obowiązują ograniczenia i zakazy w zagospodarowaniu terenów i lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, odstępstwa od zakazów określają przepisy odrębne.

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- do 30 %;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej-minimum 30 %;
- 3) geometria dachu budynków-dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 35 do 45 stopni;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy - do 10 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, garaży - 5 m.



**UCHWAŁA NR XL/328/23**  
**RADY MIEJSKIEJ W DROHICZYNIE**

z dnia 31 marca 2023 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania gminy Drohiczyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 20 ust.1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846,2185, 2747), Rada Miejska w Drohiczynie po stwierdzeniu, że plan nie narusza obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Drohiczyn, uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drohiczyn przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Drohiczynie Nr XXXI/222/13 z dnia 26 listopada 2013 r. (Dz.U. Woj. Podlaskiego z 2014 r. poz. 4474) ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Rady Miejskiej w Drohiczynie z dnia 30 czerwca 2017 r. Nr XXVIII/170/17 (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego z dnia 10 lipca 2017 r. poz. 2772).

**§ 2.** Granice obszaru objętego uchwałą określa uchwała Rady Miejskiej w Drohiczynie Nr XXXV/223/18 z dnia 27 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drohiczyn.

**§ 3.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna uchwały, rysunek zmian planu miejscowego stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne określone w art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 4.** W uchwale Rady Miejskiej w Drohiczynie Nr XXXI/222/13 z dnia 26 listopada 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drohiczyn ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Rady Miejskiej w Drohiczynie z dnia 30 czerwca 2017 r. Nr XXVIII/170/17 wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 3 uchwały wprowadza się ustępy numer 12 i 13 w brzmieniu: „12. Dopuszcza się piwnice, podpiwniczenia budynków, kondygnacje podziemne.”; „13.Dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki.”;
- 2) w § 4 uchwały wprowadza się pkt 15 w brzmieniu: „15) dachu stromym- należy przez to rozumieć dach o minimalnym kącie nachylenia połąci 25 stopni lub dach mansardowy.”;
- 3) § 8 ust. 2 pkt 27 otrzymuje brzmienie: „27) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Bug, określonych na rysunku planu symbolem „zz 1%” i oznaczeniem graficznym, ustala się: zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych na terenach, które nie są zagospodarowane; na terenach zabudowanych dopuszcza się remonty, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych, ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych, odstępstwa od zakazu określają przepisy odrębne.”;
- 4) § 12 ust. 9 otrzymuje brzmienie: „ 9. Ustalenia planu w odniesieniu do zabytków archeologicznych: 1) obszary zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków wyłącza się z wszelkiej działalności inwestycyjnej; 2) w przypadku realizacji inwestycji na obszarach występowania zabytków (stanowisk) archeologicznych niewpisanych do rejestru zabytków, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków należy (przed realizacją inwestycji lub w trakcie jej prowadzenia) prowadzić badania archeologiczne; na przeprowadzenie ww. badań archeologicznych należy uzyskać pozwolenie Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który w wydanym pozwoleniu określi rodzaj i sposób prowadzenia tych badań.”;
- 5) w § 19 uchwały wprowadza się następujące zmiany: w ust. 2 pkt 1 po średniku dodaje się zapis w brzmieniu: „ lokalizacja budynków mieszkalnych, obiektów usługowych;”; w ust. 3 w miejsce kropki wprowadza się średnik i dodaje się zapis w brzmieniu: „, na terenie oznaczonym symbolem 1.MN.1 ustala

- się zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej.”; ust. 4 pkt 5 otrzymuje brzmienie: „maksymalna wysokość zabudowy- do 12 m, do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe.”;
- 6) w § 44 uchwały wprowadza się następujące zmiany: w ust. 2 pkt 2 po średniku dodaje się zapis w brzmieniu: „dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i obiektów usługowych.”; ust. 5 pkt 5 otrzymuje brzmienie: „maksymalna wysokość zabudowy na terenie 1.MW.2 - do 14 m, do 3 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się poddasze użytkowe.”;
- 7) § 59 ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie: „1) przeznaczenie dopuszczalne, fakultatywne: sytuowanie obiektów usługowych użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, hotelu, ochrony zdrowia, domu opieki, budynków mieszkalnych, obiektów sportu i rekreacji, małej architektury, obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej.”;
- 8) § 60 ust. 4 pkt 4, § 62 ust. 6 pkt 4, § 63 ust. 4 pkt 4 otrzymuje brzmienie: „4) geometria dachu budynków - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 25 do 45 stopni.”;
- 9) § 67 ust. 7 pkt 4, otrzymuje brzmienie: „4) dachy strome o kącie nachylenia połaci 25 do 45 stopni.”;
- 10) § 72 ust. 6 pkt 3 otrzymuje brzmienie: „3) dachy strome o kącie nachylenia połaci 25 do 45 stopni.”;
- 11) § 76 ust. 8 pkt 4 otrzymuje brzmienie: „4) geometria dachu budynków - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 25 do 45 stopni.”; § 76 ust. 9 pkt 5 otrzymuje brzmienie: „4) geometria dachu budynków - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 25 do 45 stopni.”;
- 12) § 77 ust. 6 pkt 5 otrzymuje brzmienie: „2) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 25 do 45 stopni.”;
- 13) § 77 ust. 7 pkt 2 otrzymuje brzmienie: „2) dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 25 do 45 stopni; dopuszcza się stropodachy i dachy o nachyleniu połaci do 25 stopni.”;
- 14) w § 77 uchwały w miejsce zapisów następujących po kropce w ust. 7 pkt 2 wprowadza się: ust. 8 w brzmieniu: „8.Dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.”; ust. 9 w brzmieniu „9.Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego: ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych; w obiektach inwentarskich ustala się nakaz stosowania szczelnych zbiorników na gnojowice i płyt gnojowych.”; ust. 10 w brzmieniu „10.Ustalenia dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci energetycznej; zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; zaopatrzenie w energię ciepłą-stosowanie lokalnych systemów grzewczych; obsługa komunikacyjna terenu- układ dróg dojazdowych na terenach rolnych, zjazdy z dróg publicznych.”; ust.11 w brzmieniu „11.Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiące podstawę do określania opłaty zgodnie z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- ustala się stawkę 10%.”;
- 15) § 78 ust. 4 pkt 3 , § 79 ust. 3 pkt 3 , § 84 ust. 6 pkt 4, § 85 ust. 5 pkt 3 , § 86 ust. 4 pkt 2, § 90 ust. 4 pkt 4, § 92 ust. 4 pkt 4 otrzymują brzmienie: „dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 25 do 45 stopni; dopuszcza się stropodachy i dachy o nachyleniu połaci do 25 stopni.”;
- 16) § 93 ust. 3 pkt 3 otrzymuje brzmienie: „3) geometria dachu budynków- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 25 do 45 stopni.”;
- 17) uchyla się: § 19 ust. 4 pkt 6, § 20 ust. 4 pkt 6, § 21 ust. 5 pkt 6, § 22 ust. 5 pkt 6 i 7, § 23 ust. 5 pkt 6, § 24 ust. 5 pkt 6, § 25 ust. 5 pkt 6, § 26 ust. 4 pkt 6, § 26 ust. 4 pkt 7, § 27 ust. 5 pkt 6, § 28 ust. 5 pkt 6, § 28 ust. 5 pkt 7, § 29 ust. 5 pkt 7, § 30 ust. 5 pkt 7, § 31 ust. 5 pkt 6, § 32 ust. 5 pkt 6, § 33 ust. 5 pkt 6, § 34 ust. 5 pkt 6, § 34 ust. 5 pkt 7, § 35 ust. 5 pkt 6, § 36 ust. 5 pkt 6 i 7, § 37 ust. 5 pkt 6 i 7, § 38 ust. 5 pkt 6 i 7, § 39 ust. 5 pkt 6,7,8, § 40 ust. 5 pkt 6, § 41 ust. 5 pkt 7, § 42 ust. 4 pkt 7, § 45 ust. 5 pkt 5, § 46 ust. 7 pkt 5, § 47 ust. 6 pkt 4, § 50 ust. 5 pkt 5, § 52 ust. 5 pkt 5, § 55 ust. 5 pkt 5, § 57 ust. 4 pkt 6, § 58 ust. 4 pkt 5 i 6, § 59 ust. 5 pkt 8, § 60 ust. 4 pkt 6, § 61 ust. 5 pkt 6 i 7, § 62 ust. 6 pkt 4(ostatni), § 63 ust. 4 pkt 6, § 64 ust. 5 pkt 5, § 69 ust. 5 pkt 4, § 76 ust. 8 pkt 7, § 78 ust. 4 pkt 5, § 79 ust. 3 pkt 6, § 81 ust. 3 pkt 3, § 82 ust. 4 pkt 6, § 84 ust. 6 pkt 7, § 85 ust. 5 pkt 2, § 89 ust. 4 pkt 5, § 90 ust. 4 pkt 5,5,7, § 92 ust. 4 pkt 6 i 7, § 93 ust. 3 pkt 5, § 94 ust. 4 pkt 9, § 95 ust. 4 pkt 4;
- 18) po § 108 dodaje się § 108a w brzmieniu:„ § 108a. Karta terenów oznaczonych symbolem ZP.1,2 i numerem wyróżniającym położenie w obrębie geodezyjnym 1. Przeznaczenie terenów - tereny zieleni urządzonej, tereny zabytkowych fortyfikacji, umocnień, parki, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym.

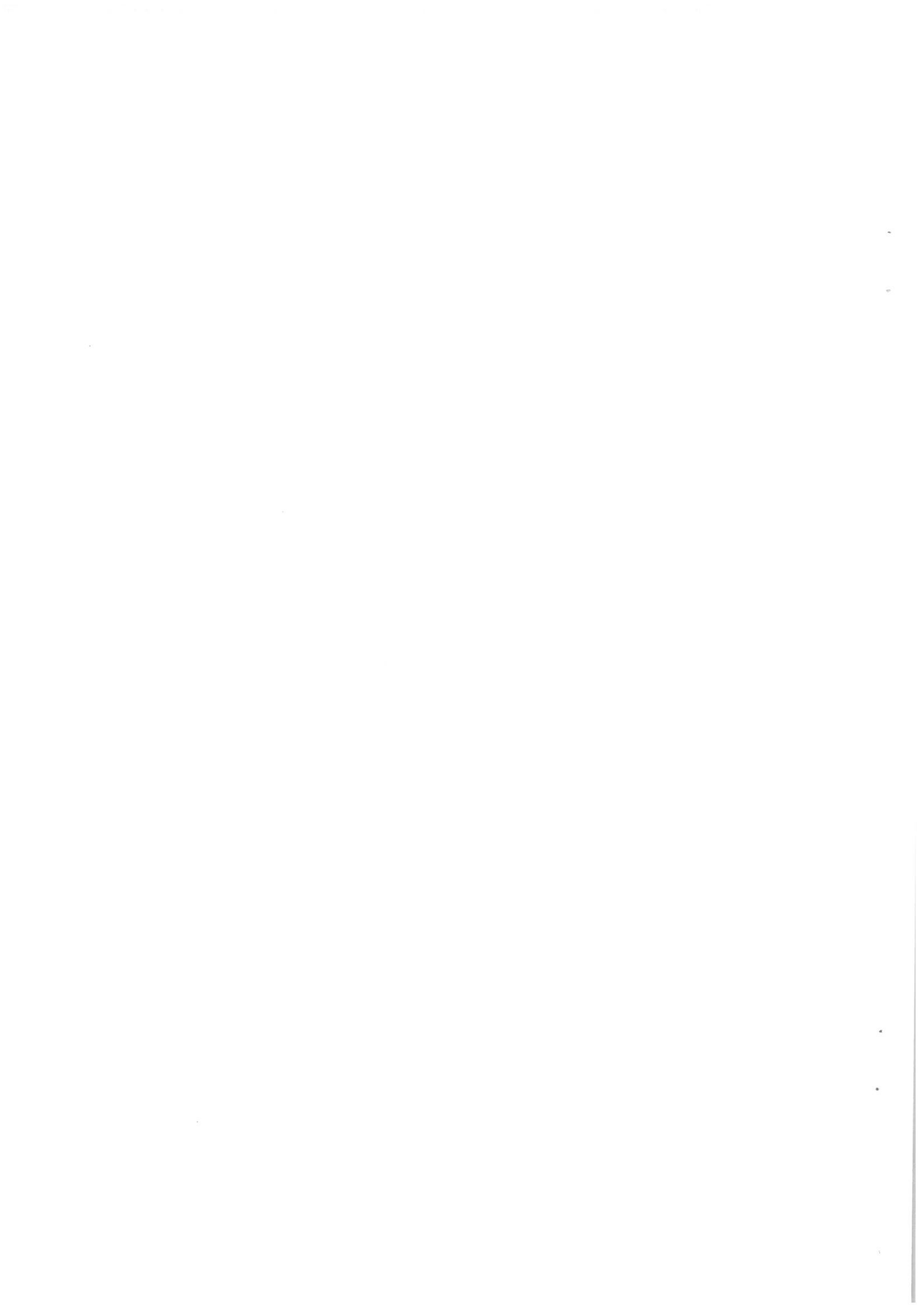
2. Dopuszczenia w zagospodarowaniu terenów: wykorzystanie obiektów dla funkcji usługowej, użytkowanie rolnicze, lokalizacja obiektów małej architektury, urządzeń wodnych, zbiorników wodnych, stawów hodowlanych, urządzeń i sieci uzbrojenia terenu, obiektów infrastruktury technicznej. 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego: tereny objęte są formami ochrony przyrody, obowiązują ograniczenia i zakazy w zagospodarowaniu terenów i lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, odstępstwa od zakazów określają przepisy odrębne. 4. W zakresie ochrony konserwatorskiej zabytków nieruchomych i obszarów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują ustalenia §12. 5. Ustalenia dotyczące stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę 10 %.”;

19) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Drohiczyn dla obrębów geodezyjnych Arbasy, Chrołowice, Kłyżówka, Koczery, Miłkowice-Maćki, Miłkowice-Paszki, Obniże, Ostrożany, Wierzchuca Nagórna zmienia się zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały. Rysunek obrębu geodezyjnego Drohiczyn zmienia się zgodnie z załącznikiem graficznym w części dotyczącej: lokalizacji stanowiska archeologicznego oznaczonego symbolem A 53-82/3 na terenie oznaczonym symbolem 1.UT.3; linii rozgraniczających tereny oznaczone symbolem 1.MN.21, 1.MNU.21 i ZN; linii rozgraniczających i przeznaczenia terenu działki nr 302/2; linii rozgraniczających tereny 1.MN.13 i 1.MW.2 oraz przeznaczenia terenu działek nr 1641/1,642/1,1643/1,1644/1,1645/3,1645/4; linii rozgraniczających i przeznaczenia terenu działek nr 1206/5 i 1206/6.

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

Przewodniczący Rady

**mgr inż. Marian Rogowiec**

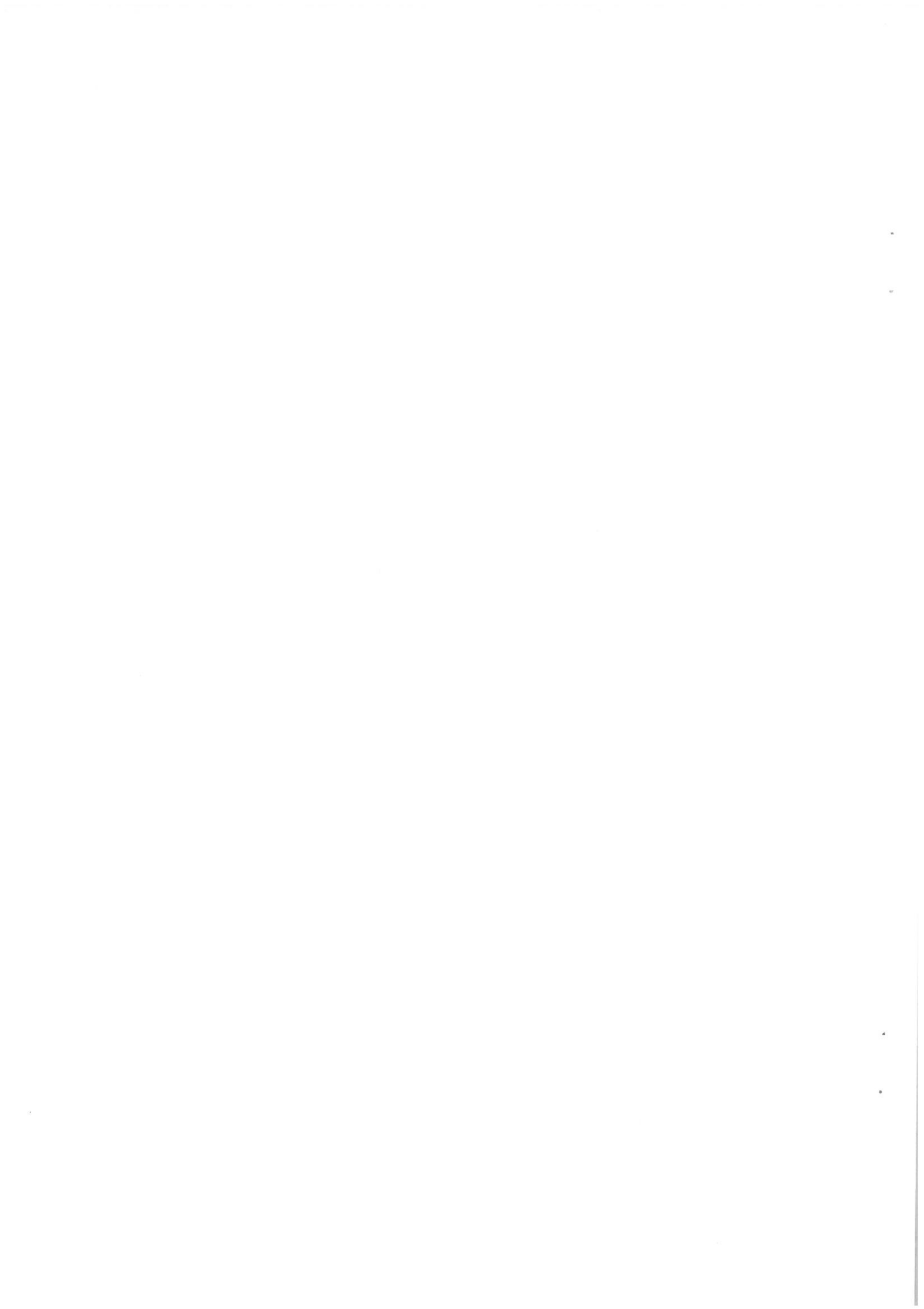




## **ZAŁĄCZNIK NR 5**

**Wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów o których mowa w art. 5 ust.4 (specustawy), oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego**

1. Kopia: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Drohiczyn - Część B – Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Drohiczyn.....**Z5/1-Z5/12**
2. Część graficzna – Fragment załącznika graficznego Studium zagospodarowania gminy Drohiczyn..... **Z5/13**



- I. *Cele rozwoju miasta i gminy Drohiczyn.*
- II. *Główne problemy rozwoju przestrzennego miasta i gminy Drohiczyn.*
- III. *Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.*
- IV. *Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.*
- V. *Tereny z ograniczeniem zabudowy*  
*Tereny wskazane do wyłączenia spod zabudowy*  
*Obszary oraz zasady ochrony środowiska przyrodniczego, jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego.*  
*Formy ochrony przyrody na terenie gminy.*  
*Wytyczne i kierunki określania w planach miejscowych zasad ochrony i utrzymania wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego*  
*Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.*
- VI. *Wytyczne określania w planach miejscowych zasad ochrony środowiska kulturowego.*  
*Kierunki ochrony środowiska kulturowego.*  
*Zasady ochrony prawnej obiektów zabytkowych.*  
*Strefy ochrony obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków*  
*Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej.*
- VII. *Obszary na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.*
- VIII. *Obszary na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.*
- IX. *Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych w tym obszary pomagające przeprowadzenia scaleni i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej.*
- X. *Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.*
- XI. *Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.*
- XII. *Obszary lub obszary, dla których w złożu kopaliny wyznacza się strefy ochrony.*
- XIII. *Obszary pomników zabytków i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr.41 poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113 poz.984Nr 153 poz.1271).*
- XIV. *Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.*
- XV. *Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.*
- XVI. *Inne obszary problemowe w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania terenu-zasób komunalny.*

## CZĘŚĆ B

### KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY DROHICZYN

### I. Cele rozwoju miasta i gminy Drohiczyń.

Rozpoznanie dotychczasowego rozwoju miasta i gminy przeprowadzone w celu postawienia diagnozy stanu zagospodarowania, pozwoliło na identyfikację grup problemów wymagających rozwiązania. Sformułowano je jako kierunki rozwoju oraz sposoby prowadzące do ich osiągnięcia, poprzez sformułowane cele główne i strategiczne. Uczestnikami tych działań będą organizacje, instytucje, osoby prawne i fizyczne. Najważniejszym jednakże uczestnikiem polityki jest społeczność lokalna.

*Jako główny cel rozwoju Miasta i Gminy Drohiczyń przyjmuje się osiągnięcie wszechstronnego rozwoju obszaru zapewniającego poprawę życia mieszkańców, ograniczenie strefy ubóstwa i bezrobocia, przy zachowaniu równowagi między aktywnością gospodarczą a ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego.*

Realizacja założonego kierunku rozwoju Gminy wymaga sprecyzowania celów głównych ( strategicznych) oraz zachowania między nimi właściwych realizacji. Za cele główne uznaje się:

1. **Cele ekonomiczne** wyrażające się w kształtowaniu sfery ekonomicznej życia społeczności lokalnej, tworzeniu mechanizmów stymulujących wszechstronny rozwój gospodarczy gminy zapewniający obniżenie bezrobocia, tym samym wzrost dobrobytu mieszkańców. Dochodzenie do celu głównego wymaga realizacji celów strategicznych a mianowicie:
  - utrzymanie zasady spójności rozwoju miasta i gminy z rozwojem regionu i polityką państwa,
  - promowania lokalnej przedsiębiorczości,
  - kształtowania sprzyjających warunków do powstania małych i średnich przedsiębiorstw, ośrodków obsługi ruchu turystycznego, rozwoju usług użyteczności publicznej,
  - umożliwienie rozwoju rolniczej przestrzeni produkcyjnej i osadnictwa na terenach wiejskich,
  - przygotowanie warunków do rozwoju działalności związanej z obsługą rolnictwa i przetwórstwa rolno-spożywczego,
  - działań proinwestycyjnych m.in. w postaci katalogu ofert inwestycyjnych, ulg podatkowych,
  - tworzenia zasobu gruntów komunalnych przygotowanych do realizacji inwestycji,
  - tworzenie rezerw terenowych pod zabudowę mieszkaniową i usługową z jednoczesną rozbudową systemów komunikacji, zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej,
  - promowanie obszarów inwestycji o znaczeniu strategicznym dla rozwoju miasta i gminy,
  - zwiększenia atrakcyjności turystycznej gminy, eksponowania lokalnych wartości kulturowych, rozbudowy bazy noclegowej i gastronomicznej,
  - efektywnego wykorzystywania zewnętrznych źródeł finansowania, współpracy z odpowiednimi instytucjami w przygotowywaniu programów gospodarczych,
  - współpracy z innymi samorządami terytorialnymi w tworzeniu związków na bazie wspólnych korzyści.
2. **Cele społeczne** ukierunkowane na prawidłowe kształtowanie struktury przestrzennej jednostek osadniczych i terenów otwartych, decydującej o warunkach zamieszkania, pracy i wypoczynku mieszkańców. Osiągnięcie tego celu wymaga:
  -

- ustalenia warunków zagospodarowania pozwalających na wzrost liczby miejsc pracy na terenie miasta i gminy,
- tworzenia ofert lokalizacyjnych pod różnego rodzaju działalność gospodarczą i usługową,
- wspierania rozwoju rekreacji, kultury fizycznej i sportu,
- podnoszenia standardu szkół,
- zwiększania dostępności do usług zdrowotnych,
- podnoszenia standardów mieszkań,
- wspierania działań dla tworzenia wypoczynku oraz organizowania czasu wolnego dzieci i młodzieży, ograniczania patologii społecznych, zapewnienia bezpieczeństwa obywateli,
- konsolidacji elit wokół wspólnych celów i zadań, wykorzystując intelektualny potencjał społeczności lokalnej.

3. **Cele przyrodnicze** identyfikujące się z zachowaniem i rehabilitacją wartości przyrodniczych środowiska. Polityka osiągania celów przyrodniczych to przede wszystkim racjonalna gospodarka zasobami środowiska, w tym:

- wykorzystanie unikatowych warunków i walorów środowiska dla rozwoju funkcji wypoczynkowo-turystycznej, działalności gospodarczej i osadnictwa,
- ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, poprawa warunków dla produkcji rolniczej i rozwoju działalności związanej z obsługą rolnictwa,
- właściwa polityka przestrzenna na obszarach prawnie chronionych,
- ochrona aktywnych biologicznie ekosystemów wodnych, łąkowych, bagiennych i leśnych,
- ochrona wód powierzchniowych i podziemnych,
- ograniczenie zanieczyszczeń pochodzących ze źródeł lokalnych,
- ochrona cieków wodnych i terenów z występującą roślinnością łęgową i ruderalną,
- wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii – wiatru, słońca, wody, biomasy, biogazu, zasobów energii geotermicznej i geotermalnej.

4. **Cele kulturowe** skupiające się na zachowaniu i ochronie obiektów dziedzictwa kulturowego, wykorzystaniu potencjału i możliwości rozwoju ośrodków o znaczeniu ponadlokalnym, realizowane poprzez:

- ochronę i eksponowanie dziedzictwa kulturowego,
- zharmonizowanie rozwoju miasta i gminy z naturą zasobów dziedzictwa kulturowego,
- wykorzystanie położenia na ważnych ciągach komunikacyjnych, stwarzających możliwości rozwoju usług obsługi komunikacji, wypoczynku i turystyki,
- stworzenie sprzyjającego otoczenia i warunków dla rozwoju ośrodków kultu religijnego, edukacji, kultury, instytucji Kurii Diecezjalnej, Seminarium Duchownego.

5. **Cele przestrzenne** polegające na:

- dążeniu do wykreowania stref wysokiej jakości kompozycyjnej,
- tworzeniu atrakcyjnych i różnicowanych możliwości dla rozwoju gospodarczego i dla poprawy jakości życia
- wyeksponowanie miejsc hierarchicznie ważnych,
- ochronie ekspozycji dominant i obiektów zabytkowych,

- poprawa struktury miasta i jednostek osadniczych i podniesienie poziomu ładu przestrzennego,
- zwiększeniu walorów wizerunku miasta i jednostek osadniczych,
- poprawie sprawności funkcjonowania struktury miasta i gminy,
- wykreowanie całościowych, skończonych kompleksów urbanistycznych o wysokiej jakości.

#### **Dla realizacji tych celów określa się następujące podstawowe zasady:**

- zachowanie i kontynuacja historycznych układów zabudowy,
- ochronę obiektów zabytkowych,
- zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania ulic, placów, historycznych zespołów osadniczych z siecią dróg, istniejąca zielenią wysoką,
- zabudowa w pierwszej kolejności wolnych terenów centrum miasta,
- zapewnienie odpowiednich standardów obsługi komunikacyjnej terenów zabudowanych i projektowanych do zabudowy,
- wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną,
- propagowanie wzorców dobrej architektury nawiązujących do tradycji lokalnych;
- zapewnienie ciągłości w kształtowaniu architektury lokalnej, charakterystycznej do regionu,
- parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenów powinny uwzględniać historyczne elementy podlegające ochronie takie jak skala zabudowy, wskaźniki intensywności zabudowy, wskaźniki powierzchni biologicznie czynnych, linie zabudowy, forma i gabaryty budynków, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka elewacji i pokryć dachowych, rodzaj stosowanych materiałów, zdobnictwo,
- kształtowanie trwałych struktur funkcjonalno-przestrzennych przez wykorzystanie powstałych w procesie historycznym związków między walorami środowiska a dziedzictwem kultury, w nawiązaniu do zabytkowych układów urbanistycznych i ruralistycznych,
- przebudowę lub likwidację obiektów dysharmonijnych, podnoszenie estetyki zabudowy,
- rehabilitacja i przekształcenia przestrzeni zainwestowanych,
- przygotowanie nowych terenów pod zabudowę w szczególności terenów wschodniej części Drohiczyzna przylegających do rzeki Bug,
- wyodrębnienie systemu powiązanych ze sobą terenów zielonych i otwartych, parków, parków leśnych, wąwozów, rozdzielających tereny zainwestowane,
- wytyczenie i zagospodarowanie szlaków turystycznych,
- związanie rozwoju gminy i miasta z zagospodarowaniem terenów przylegających do doliny rzeki Bug,
- ochronę brzegów i zbroczy wysoczyzn przed usuwaniem się mas ziemnych i skutkami procesów erozyjnych np. poprzez poprzec obudowę zielenią, realizację budowlą zabezpieczających i stabilizujących zbocza,
- zagospodarowanie wyznaczonych terenów zabudowy usługowej, sportu i rekreacji, obsługi turystyki,
- kształtowanie terenów nadzecznych, urządzeń wodnych z wykorzystaniem istniejących dróg, nabrzeży, ciągów komunikacyjnych, wyznaczonych terenów zabudowy usługowej, sportu i rekreacji,
- wykorzystanie walorów rzeki Bug i innych cieków dla funkcji turystyczno-wypoczynkowych, komunikacji, żeglugi, sportu i rekreacji, sportów wodnych, przystani, kąpielisk,

- utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania doliny Bugu i innych rzek jako objętego ochroną wielkoprzestrzennego systemu przyrodniczego, z zespołami naturalnej zieleni łąkowo-pastwiskowej, skupiskami zieleni łąkowej.

## **II. Główne problemy rozwoju przestrzennego miasta i gminy Drohiczyzn.**

1. Pogodzenie sprzeczności interesów pomiędzy koniecznością ochrony zasobów przyrodniczych, a ich wykorzystaniem związanym z rozwojem funkcji rolniczej, osadniczej, usługowej i gospodarczej.
2. Zanieczyszczenie lasów, wód i terenów rolnych odpadami bytowymi.
3. Zapewnienie dostępu mieszkańcom gminy do ośrodków usługowych.
4. Zapewnienie mieszkańcom gminy możliwości korzystania z systemu zbiorczego zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków.
5. Zarysowujący się proces starzenia ludności wiejskiej.
6. Niekorzystne procesy migracyjne ludności.
7. Małe opłacalność produkcji rolniczej powodująca potrzebę wyznaczenia nowych miejsc aktywizacji gospodarczej na obszarze gminy.
8. Nieodpowiednia jakość nawierzchni dróg.
9. Brak powiązań komunikacyjnych z częścią projektowanych terenów inwestycyjnych.
10. Stan obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

## **III. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.**

Na podstawie analizy uwarunkowań, faktycznego zagospodarowania, trendów rozwojowych ostatnich lat oraz kierunków rozwoju przyjętych w strategii rozwoju miasta i gminy Drohiczyzn wyodrębniono następujące struktury kształtowania polityki przestrzennej:

1. **Obszary objęte prawnymi formami ochrony, w tym ochrony przyrody określonych przepisami odrębnymi:**
  - 1) Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Bugu;
  - 2) Obszar NATURA 2000 PLB 140001, PLH 140011;
  - 3) kompleksy lasów, siedliska lasów i zadrzewień wodochronnych i glebochronnych;
  - 4) użytki ekologiczne;
  - 5) pomniki przyrody;
  - 6) strefy ochronne ujęć wody;
  - 7) tereny korytarzy ekologicznych, dolin rzek, tereny bagienne.
2. **Tereny zagrożenia powodziowego od rzeki Bug zgodnie z przepisami odrębnymi.**
3. **Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z układami ruralistycznymi w jednostkach osadniczych.**

Obszary przestrzeni rolniczej można podzielić na teren wysoczyznowy o bardzo dogodnych warunkach do rozwoju sieci osadniczej i produkcji rolnej oraz tereny doliny Bugu z ustalonymi ograniczeniami zagospodarowania. Część terenów zajmują obszary z ustalonymi formami ochrony przyrody i ograniczeniami zagospodarowania.

Dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenów na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z przepisami odrębnymi.

Obszary przestrzeni rolniczej mogą być zagospodarowane zgodnie z potrzebami obiektami i urządzeniami obsługi ruchu turystycznego, ścieżek pieszych, rowerowych, pól namiotowych, przystani wodnych, obiektami sportu i rekreacji.

Dopuszcza się lokalizację obiektów elektroenergetycznych i parków wiatrowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarze gminy dla wszystkich jednostek osadniczych przestrzeni rolniczej wydzielono trzy strefy o odmiennych zasad zagospodarowania pod względem intensywności zabudowy i funkcji:

- 1) **centralną strefę wielofunkcyjną** układu ruralistycznego obejmującą tereny przeznaczone pod zabudowę, z lokalizacją obiektów usług użyteczności publicznej, budynków zamieszkania zbiorowego, zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej. Dopuszcza się lokalizację:
    - obiektów zabudowy techniczno-produkcyjnej pod warunkiem zachowania ograniczenia uciążliwości i zasad ochrony środowiska,
    - obiektów sportu i rekreacji,
    - terenów przestrzeni publicznych, otwartych, zieleni urządzonej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
    - dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych, ścieżek rowerowych,
  - 2) **strefę rozwoju zabudowy** na terenach predysponowanych do zamieszkania, o dominującej funkcji zabudowy zagrodowej, dopuszczoną zabudową mieszkaniową jednorodzinną, lokalizacją obiektów usług użyteczności publicznej i nieuciążliwej działalności gospodarczej. Dopuszcza się lokalizację:
    - zabudowy pensjonatowej, wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego, obiektów zabudowy techniczno-produkcyjnej, składów, magazynów,
    - obiektów sportu i rekreacji,
    - zabudowy rekreacji indywidualnej,
    - zieleni urządzonej,
    - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
  - 3) **strefę zabudowy rozproszonej** zlokalizowanej na pozostałych terenach dla których nie ustalono innych ograniczeń zabudowy w tym wynikających z ochrony ekspozycji krajobrazowych, obiektów zabytkowych, lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej. Dopuszcza się wprowadzenie zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, zabudowy w postaci pojedynczych obiektów lub zwartych zespołów zabudowy, samodzielnych osiedli przeznaczonych na cele mieszkaniowe, rekreacji indywidualnej, zabudowy apartamentowej, zamieszkania zbiorowego, zabudowy usługowej. Dopuszcza się lokalizację:
    - obiektów zabudowy techniczno-produkcyjnej, składów, magazynów,
    - obiektów sportu i rekreacji,
    - obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gospodarki odpadami.
- 4. Tereny układu urbanistycznego miasta Drohiczyń.**  
W granicach miasta Drohiczyń wyróżnia się następujące struktury przestrzenne (zwane dalej jednostkami kompozycyjnymi) wyodrębnione na podstawie stopnia rozwinięcia zagospodarowania, wewnętrznych relacji, warunków ochrony układów przestrzennych, zagospodarowania i obiektów ustalonych przepisami odrębnymi:
- 1) **strefa śródmiejska** obejmująca tereny zabytkowego układu urbanistycznego w granicach ustalonych wpisem do rejestru zabytków. Ustala się następujące kierunki zmian struktury przestrzennej:
    - dążenie do uzyskania całościowych kompleksów zabudowy w granicach działek i na wydzielonych terenach wyróżniających się wysoką jakością ukształtowania, tworzywa i wyposażenia,
    - zachowanie historycznego układu rynku śródmiejskiego z ukształtowaniem zespołów zieleni urządzonej,
    - uzupełnienie zabudowy w pierzejach ulic przylegających do rynku,
    - należy dążyć do wykrowania stref obsługi ruchu turystycznego z rozwojem usług gastronomii, obiektów noclegowych, hoteli, handlu specjalistycznego,

- powiązanie stref obsługi turystów z terenami placów postojowych, parkingów dla samochodów osobowych i autokarów,
- zagospodarowanie turystyczne, rozwój funkcji przystani i żeglugi promowej,
- zagospodarowanie wyznaczonych terenów w dolinie Bugu dla celów rekreacji, sportu, obsługi turystyki, zabudowy usługowej,
- kształtowanie ciągu tras komunikacyjnych, urządzeń wodnych wzdłuż Bugu, z punktami widokowymi, ciągami komunikacji pieszej, ścieżkami rowerowymi, wyodrębnienie terenów zieleni urządzonej i punktów widokowych,
- obowiązuje ochrona stref ekspozycji obiektów zabytkowych,
- obowiązuje ochrona zbroczy Góry Zamkowej poprzez obudowę zielenią realizację budowlę zabezpieczających i stabilizująca zbocze,
- zachowanie historycznego układu komunikacyjnego,
- utrzymanie osi widokowych, szerokości pasa drogowego i linii zabudowy w ciągu ulicy Kościelnej, Szmitta, Mickiewicza, Farniej,
- powiązanie przestrzeni publicznych z obiektami zabytkowymi,
- wyeksponowanie dominant obiektów zabytkowych i miejsc hierarchicznie ważnych,
- ukształtowanie powiązania komunikacyjnego i rekreacyjnego zabudowy usługowej, mieszkaniowej z doliną Bugu,
- kształtowanie różnorodnych form zamieszkiwania i zabudowy np. realizacja obiektów o charakterze prestiżowym, subdominant, zabudowy kameralnej w formie integracji rozproszonych zgrupowań zabudowy jednorodzinnej, niewielkich budynków wielorodzinnych, budynków zamieszkania zbiorowego, urządzenie przestrzeni publicznych jako miejsc spotkań mieszkańców, uzupełnianie zabudową plombową luk w ciągach zabudowy obrzeżnej,
- ukształtowanie układów zabudowy pensjonatowej, rezydencjonalnej, zabudowy w formie willi miejskiej, niewielkich kamienic,
- stopniowe usuwanie zdegradowanej i chaotycznej zabudowy gospodarczej i inwentarskiej,
- 2) **tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej** obejmujące obszary istniejącego i projektowanego zagospodarowania.
  - ustala się zagospodarowanie terenów rolniczych i zieleni wschodniej części Drohiczyńna dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
  - kształtowanie zabudowy usług użyteczności publicznej, rekreacji, sportu, hoteli, obiektów ochrony zdrowia,
  - ochronę i zachowanie obiektów umocnień Linii Mołotowa,
  - zachowanie pasm zieleni naturalnej stanowiących ciągi ekologiczne rozdzielające projektowane zespoły zabudowy,
  - dopuszcza się wytyczenie i budowę dróg publicznych, wewnętrznych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych,
  - wkomponowanie zabudowy w charakterystyczne formy krajobrazowe wysoczyzny,
  - ustala się ochronę wąwozów i jarów z ustaleniem zakazu zabudowy,
  - ukształtowanie powiązania komunikacyjnego terenów zabudowy z doliną Bugu i Aleją Jaćwieży,
  - przebudowę ciągu komunikacyjnego Aleji Jaćwieży do parametrów drogi lokalnej lub zbiorczej,
  - kształtowanie różnorodnych układów zabudowy w tym zabudowy kameralnej, zgrupowań budynków usługowych, jednorodzinnych, wielorodzinnych, budynków zamieszkania zbiorowego,

- kształtowanie układów zabudowy pensjonatowej, rezydencjonalnej, niewielkich kamienic,
  - dopuszcza się realizację kondominiów zabudowy mieszkaniowej i zespołów zabudowy apartamentowej,
  - obowiązuje ochrona terenu zabytkowego cmentarza żydowskiego zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - preferuje się rozwój zabudowy wielorodzinnej, oferującej różnorodność form zamieszkania, w układzie z zabudową usługową, obiektami towarzyszącymi np. garaży, zbiorników wodnych, wypoczynku, zieleni,
  - adaptuje się istniejące zespoły zabudowy.
- 3) **tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcji, magazynów:**
- nowa zabudowa powinna być realizowana w pierwszej kolejności w granicach istniejącej zabudowy usługowej, techniczno-produkcyjnej, składów, magazynów,
  - należy dążyć do racjonalnego i intensywnego wykorzystania przestrzeni, przez adaptację istniejących obiektów, zabudowę terenów wolnych, przebudowę i adaptację istniejącej infrastruktury technicznej,
  - dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej obiektami usługowymi,
  - dopuszcza się przeznaczenie terenów rolniczych na cele zabudowy,
- 4) **tereny zabudowy zagrodowej i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych położonych w granicach miasta Drohiczyn:**
- należy dążyć do stopniowego ograniczania terenów zabudowy zagrodowej,
  - ustala się docelowe przekształcenie zabudowy zagrodowej w formę zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej wiejskiej,
  - ustala się docelowe ograniczenie obsady inwentarza w gospodarstwach rolnych (DJP) do wielkości ustalonych przepisami odrębnymi jako nie oddziałujące znacząco na środowisko.
- Dopuszcza się zmianę przeznaczenia terenów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i wiejskie zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się lokalizację obiektów elektroenergetycznych i parków wiatrowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### IV. *Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.*

- Ustala się następujące kierunki i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:
1. **Strefa śródmiejska, zabudowa mieszkaniowa i usługowa:**
    - 1) maksymalna wysokość zabudowy-3 kondygnacje nadziemne, 13 m, dopuszcza się poddasze użytkowe,
    - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki-do 90%;
    - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna- nie ustala się;
    - 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej-nie ustala się;
    - 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej-nie ustala się.
  2. **Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna:**
    - 1) maksymalna wysokość zabudowy-4 kondygnacje nadziemne, 16 m, dopuszcza się poddasze użytkowe;
    - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki-do 90%;
    - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna- nie ustala się;
    - 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej-nie ustala się;
    - 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej-nie ustala się.
  3. **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, pensjonatowa:**

- 1) maksymalna wysokość zabudowy-3 kondygnacje nadziemne, 12 m, dopuszcza się poddasze użytkowe,
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki-do 60%;
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna- nie ustala się;
  - 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej-nie ustala się;
  - 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej- nie ustala się.
4. **Zabudowa zagrodowa, budynki mieszkalne jednorodzinne:**
- 1) maksymalna wysokość zabudowy-3 kondygnacje nadziemne, 12 m, w tym poddasze użytkowe;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki-nie ustala się;
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna-nie ustala się;
  - 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej-nie ustala się;
  - 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej- nie ustala się.
5. **Zabudowa rekreacji indywidualnej:**
- 1) maksymalna wysokość zabudowy-2 kondygnacje nadziemne, 9 m, w tym poddasze użytkowe;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki- do 35%;
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna- nie ustala się;
  - 4) minimalna powierzchnia działki - nie ustala się;
  - 5) minimalna szerokość frontu działki - nie ustala się.

Nie ustala się parametrów i wskaźników urbanistycznych dla obiektów i terenów:

1. Obiektów sakralnych i kultu religijnego.
2. Zespołów zabudowy zabytkowej z ustalonymi formami ochrony i warunkami zagospodarowania
3. Zespołów małej architektury, zieleni urządzonej, cmentarzy.
4. Istniejących dominant.
5. Obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej np. masztów antenowych telefonii komórkowej, obiektów energetyki, gazownictwa, gospodarki odpadami, oczyszczalni ścieków.
6. Części budowlanych urządzeń technicznych, budowli sportowych, obiektów hydrotechnicznych.
7. Instalacji przemysłowych, obiektów zabudowy techniczno-produkcyjnej.
8. Obiektów i urządzeń technicznych w gospodarstwach rolnych i obsługi produkcji rolnej np. silosów, mieszalni pasz, budynków inwentarskich.

W kształtowaniu nowej zabudowy, w inwestycjach uzupełniania zabudowy, remontach, rozbudowach, przebudowach, nadbudowach obiektów wskazane jest stosowanie zasady kontekstualnej: kontekst parametrów działek geodezyjnych, wskaźników kształtowania zabudowy, powierzchni biologicznie czynnych, stosowanych materiałów, wnętrza ruralistycznych, urbanistycznych.

Parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenów powinny zapewnić ciągłość w kształtowaniu architektury lokalnej, typowej dla regionu. Zagospodarowanie należy kształtować w nawiązaniu formą, detałm architektonicznym, rozplanowaniem do zabudowy tradycyjnej. Rozwiązania architektoniczne powinny uwzględniać historyczne elementy podlegające ochronie takie jak: skala zabudowy, sposób lokalizacji i rozmieszczenia budynków, wskaźniki intensywności zabudowy, wskaźniki powierzchni biologicznie czynnych, linie zabudowy, formy i gabaryty budynków,

geometria i pokrycie dachów, kolorystyka elewacji i pokryć dachowych, rodzaj stosowanych materiałów. Stosowane materiały budowlane powinny nawiązywać do materiałów tradycyjnych. Dopuszcza się wprowadzanie rozwiązań architektonicznych uwzględniających nowoczesne technologie, współczesne rozwiązania w zakresie formy obiektów, sylwetki dachu, materiałów budowlanych.

W zabudowie projektowanej i adaptowanej ustala się stosowanie dachów strumywnych jako formy dominującej.

W projektowanej i adaptowanej zabudowie mieszkaniowej, usługowej, zagrodowej, techniczno-produkcyjnej, dopuszcza się stosowanie różnych typów i rozwiązań konstrukcyjnych dachów strumywnych, dopuszcza się stosowanie między innymi lukarn, facyj, dachów naczółkowych, ganków, okien połaciowych. Nie ustala się geometrii dachów dla obiektów dobudowywanych, dachów lukarn, ryzalitów, ganków, zadaszeń nad wejściami, dachów naczółkowych, mansardowych, garaży, obiektów budowlanych i budowli związanych z gospodarką rolną, wiat, magazynów, hal, obiektów tymczasowych, obiektów małej architektury. Nie ustala się kątów nachylenia połaci dachów jednonapadowych, pulpitowych, stropodachów. W projektowanej i adaptowanej zabudowie dopuszcza się budynki wieloczołkowe, stosowanie krzyżujących się pod kątem prostym kalenic dachów, stosowanie kalenic o różnych wysokościach, realizację obiektów budowlanych o rzutach na planie prostokąta, liter T,L,C.

Dopuszcza się dokonanie scaleń i podziałów geodezyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dokonanie podziałów w związku z ustaleniem własności lokali i budynków. Ustalenia szczegółowe parametrów działek i zasad podziału nieruchomości nie obejmują ograniczeń, scaleń, podziałów nieruchomości dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

Przy wyborze terenów pod zainwestowanie kierowano się następującymi kryteriami:

1. Zasadą konieczności zachowania wysokich walorów środowiska przyrodniczego oraz przestrzegania przepisów obowiązujących na terenach prawnie chronionych przy jednoczesnym zachowaniu potrzeb rozwoju działalności gospodarczych stanowiących źródło utrzymania mieszkańców gminy.
2. Zasadą nie rozpraszania zabudowy oznaczającą, że nowe tereny do zainwestowania powinno się wyznaczyć w sąsiedztwie istniejących działek budowlanych lub istniejących siedlisk rolniczych.
3. Zasadą zaniechania obudowy dróg ponadlokalnych i dróg w wyznaczonych ciągach widokowych.
4. Zasadą odsunięcia działek budowlanych od brzegów wód powierzchniowych na odległość umożliwiającą lokalizację pasów konserwacyjnych, przeprowadzenie ciągów komunikacyjnych.
5. Zasadą zachowania charakterystycznych układów urbanistycznych i ruralistycznych.
6. Nową zabudowę w strefach ochrony konserwatorskiej powinno się dostosować skalą, materiałami budowlanymi, nachyleniem i kolorystyką połaci dachowych do zabudowy historycznej i tradycyjnej regionu.
7. Zasadą zachowania terenów rolnych o najwyższych klasach bonitacyjnych oraz użytków ekologicznych jako obszarów wolnych od zabudowy z pozostawieniem ich w użytkowaniu rolniczym.
8. Na terenie gminy (poza miastem Drohiczym) nie przewiduje się realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

**Tereny z ograniczeniem lokalizacji zabudowy:**

1. Obszary o niekorzystnych warunkach fizjograficznych w obniżeniach terenowych.

2. Tereny poeksploatacyjne powierzchniowej eksploatacji piasku, żwiru, kruszywa
3. Zbocza podenuclacyjne.
4. Wyznaczone korytarze ekologiczne.
5. Grunty leśne z wyłączeniem zabudowy związanej z gospodarką leśną.
6. Grunty rolne kl.III i IV w zwartych kompleksach.
7. Tereny dolin rzecznych.
8. Tereny przeznaczone do zainwestowania na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią lub zalaniem z warunkami zagospodarowania ustalonymi zgodnie z przepisami odrębnymi (np. ustawy Prawo wodne).
9. Strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.
10. Strefy ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych, zespołów, zespołów zabytkowych.

Tereny wskazane do wyłączenia spod zabudowy:

1. Tereny Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Bugu” z ustalonymi zakazami zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Pas o szerokości 100 m od linii brzegów rzek i innych zbiorników wodnych na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Bugu”, tereny wydzielone na rysunku studium nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zakaz dotyczy lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Dopuszcza się odstępstwa od zakazu zgodnie z przepisami odrębnymi np. obowiązującymi przepisami przejściowymi, przepisami ustawy Prawo wodne, ustawy o ochronie przyrody, przepisami wyznaczającymi obszar chronionego krajobrazu, przepisami szczegółowymi dotyczącymi realizacji inwestycji celu publicznego, realizacji zadań w zakresie obronności, bezpieczeństwa, ochrony przeciwpowodziowej, zabezpieczenia przeciwoświńskiego.
3. Doliny innych rzek i cieków zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami zarządcy cieków.
4. Grunty leśne z ustalonymi formami ochrony.
5. Użytki ekologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią określone zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ekosystemy bagienne, tereny wodno-błotne.
8. Trwałe użytki zielone wykształcone na glebach pochodzenia organicznego.
9. Strefa terenu 50 m od cmentarzy czynnych przy zaopatrzeniu ludności w wodociąg i 150 m przy zaopatrzeniu w wodę ze studni.
10. Tereny osuwiskowe, zbocza wysoczyzn, jary, wąwozy.
11. Tereny udokumentowanych złóż kopalin.
12. Tereny 25 m. pasa od zewnętrznej nitki projektowanego lub istniejącego ropociągu PERN.
13. Tereny stanowisk archeologicznych o własnej formie terenowej wpisane do rejestru zabytków.

**K. Obszary oraz zasady ochrony środowiska przyrodniczego, jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego.**

**Formy ochrony przyrody na terenie gminy:**



1. Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Bugu- ustanowiony rozporządzeniem Nr. 10/05 Wojewody Podlaskiego z dnia 25 lutego 2005 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Bugu”.
  2. Obszar OSO Dyrektury Prasna o symbolu PLB 140001 Dolina Dolnego Bugu- ustanowiony na podstawie ustawy o ochronie przyrody rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 ( Dz. U.Nr.229,poz.2313, zmiany Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007 r. Dz.U. Nr. 179, poz. 1275)- zasięg obszaru naniesiono na załącznikach graficznych do studium na podstawie danych Ministerstwa Środowiska, w studium nie ustala się granic obszaru.
  3. Projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk Dyrektury Siedliskowa o symbolu PLH 140011 Ostoja Nadbużańska - zasięg obszaru naniesiono na załącznikach graficznych do studium na podstawie danych Ministerstwa Środowiska, w studium nie ustala się granic obszaru.
  4. Strefy ochrony ujęć wody.
  5. Użytki ekologiczne.
  6. Pomniki przyrody.
  7. Kompleksy lasów wodochronnych i glebochronnych.
  8. Tereny z gleb zwięzłych III klasy bonitacyjnej.
  9. Gleby pochodzenia organicznego.
  10. Tereny powiązane z środowisku przyrodniczym województwa i kraju o znaczeniu międzyrodowym.
  11. System powiązań w środowisku przyrodniczym województwa i kraju o znaczeniu międzyrodowym.
- Wytyczne i kierunki określania w planach miejscowych zasad ochrony i utrzymania wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego:**
1. Ustalenie form ochrony aktywnych biologicznie ekosystemów, korytaryz ekologicznych, decydujących o równowadze ekologicznej i ciągłości przyrodniczej całego regionu.
  2. Rekultywacja terenów zdegradowanych w wyniku powierzchniowej eksploatacji surowców i składowania śmieci.
  3. Ustalenie obowiązku likwidacji nielegalnych wyrobisk kopalni.
  4. Porządkowanie gospodarki wodno-ściekowej, budowę sieci wodociągów i systemów kanalizacji.
  5. Dopuszcza się lokalizację oczyszczalni ścieków na terenach jednostek osadniczych i zabudowy rozproszonej.
  6. Poprawa stanu sanitarnego rzek i cieków do zakładanej klasy czystości wody.
  7. Ochronę wód podziemnych poprzez eliminację źródeł zagrożeń ich czystości.
  8. Wyłączenie z zabiegów melioracyjnych obszarów, które ze względu na walory środowiska powinny pozostać niezmiennione.
  9. Obszary proponowane do zalesień - nieużytki i grunty marginalne dla rolnictwa, tereny niezbędne dla utrzymania ciągów ekologicznych, stref wododziałowych, powiększenia istniejących kompleksów leśnych.
  10. Utrzymanie zadrzewień dolinowych, terenów bagiennych, zadrzewień śródpolnych, zieleni wzdłuż cieków.
  11. Ochronę przed zmianą użytkowania kompleksów gruntów rolnych III i IV klasy i gruntów pochodzenia organicznego.
  12. Ochronę istniejących studni i ujęć wody.
  13. Ochronę założeń cmentarnych.
  14. Restytucję i ochronę lasów łęgowych.
  15. Zachowanie, konserwację i uzupełnienie szpalerów drzew wzdłuż dróg.

16. Lokalizację miejsc parkingowych i stojących przy drogach głównych wyposażonych w przynajmniej jedno miejsce publiczne i pojemniki na odpady stałe.
17. Zakaz sytuowania ogrodzeń w odległościach mniejszych niż 1,5 m od linii brzegowej wód publicznych i rowów melioracyjnych.
18. Ochronę istniejących cieków wodnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami.
19. Ochronę systemów melioracji zgodnie z przepisami odrębnymi.
20. Ochronę dolin rzecznych wraz z zespołami zieleni brzegowej, lasów łęgowych i łąk.
21. Zakaz przekraczania dopuszczalnego przepisami odrębnymi poziomu hałasu w środowisku na terenach zabudowy mieszkaniowej.
22. Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gleby.
23. Zakaz lokalizacji urządzeń wodochronnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych.
24. Zakaz chowu oraz hodowli zwierząt w liczbie wyższej niż 400 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP) w gospodarstwie rolnym.
25. Dopuszcza się budowę lokalnych spłaznaczy wody, studni, stawów, wykorzystanie wód powierzchniowych i podziemnych do celów gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi.
26. Zakaz nasadzeń pod liniami energetycznymi drzew i krzewów których wysokość może przekroczyć 3 m.
27. Dla terenów udokumentowanych złóż kopalni, nie objętych obszarem górnictwem i koncesją, dopuszcza się ustalenie funkcji eksploatacji kopaliny zgodnie z przepisami odrębnymi, ochrona przed trwałym zainwestowaniem jest obligatoryjna.
28. Dla terenów udokumentowanych złóż kopalni, objętych obszarem górnictwem i koncesją, po zakończeniu eksploatacji ustala się obowiązek rekultywacji terenu w kierunku rolnym lub leśnym, ochrona przed trwałym zainwestowaniem nie jest obligatoryjna.
29. Dla terenów spodziewanego, prawdopodobnego występowania złóż kopalni dopuszcza się funkcje terenów górnictwem, nie ustala się ochrony przed trwałym zainwestowaniem.

## **VI. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

### **1. Wytyczne określania w planach miejscowych zasad ochrony środowiska kulturowego.**

Obszary i obiekty objęte ochroną, należy uwzględniać w planach miejscowych poprzez ustalenie przeznaczenia oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu podporządkowanych wymogom konserwatorskim, zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W planach miejscowych należy ustalać strefy ochrony konserwatorskiej i ruralistycznych, stanowisk nieruchomości, zabytkowych układów urbanistycznych i ruralistycznych, stanowisk archeologicznych. W ustaleniach planów miejscowych dla obszarów i obiektów chronionych należy ustalać przedmiot ochrony, cel ochrony oraz listę przepisów obowiązujących w strefie. Obiekty wpisane do rejestru zabytków należy zawrzeć w warstwie informacyjnej planu miejscowego.

### **2. Kierunki ochrony środowiska kulturowego:**

- 1) objęcie ścisłą ochroną konserwatorską obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
- 2) ustalenie stref ochrony konserwatorskiej obiektów zgodnie z warunkami wpisu do rejestru;

- 3) ustalenie stref ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych;
  - 4) ukształtowanie ciągów i osi widokowych dla obiektów dominant;
  - 5) ustalenie w strefach ochrony konserwatorskiej warunków kształtowania zabudowy w nawiązaniu do zabudowy historycznej i tradycji budowlanej regionu;
  - 6) zachowanie charakteru historycznej zabudowy, ochronę obiektów historycznych w zakresie gabarytów obiektów, geometrii dachów, stylu elewacji, detalu architektonicznego, pokryć dachowych, materiałów budowlanych, kolorystyki, linii zabudowy;
  - 7) dopuszcza się otworzenie obiektów i elementów struktury historycznej w oparciu o materiały źródłowe;
  - 8) nową zabudowę kubaturową na terenie objętym planem należy projektować w nawiązaniu do zabudowy tradycyjnej i historycznej regionu, w elewacjach należy stosować materiały naturalne np. cegła, kamień, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych, drewno, pokrycie dachów ceramiką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym;
  - 9) w elewacjach budynków istniejących i projektowanych należy stosować kolory zbliżone do naturalnych, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów podstawowych dalekich od naturalnych barw stosowanych w elewacjach historycznych.
- 3. Zasady ochrony prawnej obiektów zabytkowych:**
- 1) zachowanie we właściwym stanie obiektów zabytkowych;
  - 2) prowadzenie prac ratowniczych w obiektach zabytkowych;
  - 3) zakaz lokalizowania w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów o uciążliwej działalności, obiektów zasłaniających, będących w sprzeczności z kompozycją i architekturą obiektu zabytkowego;
  - 4) wszelkie prace prowadzone na terenach obiektów zabytkowych oraz w bezpośrednim ich sąsiedztwie powinny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 4. Strefy ochrony obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków:**
- 1) strefy ochrony krajobrazu kulturowego – obejmujące teren związany z zespołem zabytkowym w jego otoczeniu lub obszary o ukształtowaniu, w wyniku działalności ludzkiej, charakterystycznym wyglądem. Działania konserwatorskie w strefie obejmują restaurację zabytkowych elementów krajobrazu urządzoną, ochronę krajobrazu naturalnego związanego kompozycyjnie z historycznym założeniem, ochronę form i sposobu użytkowania terenów takich jak: rozłogi pól, układ dróg, wód powierzchniowych, zadrzewień śródpolnych, alei i szpalców drzew;
  - 2) strefy E ochrony ekspozycji – obejmujące obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania historycznych układów przestrzennych lub obiektów zabytkowych o szczególnych wartościach krajobrazowych. Dotyczy to wyznaczenia terenów wyłączonych spod zabudowy lub określenie jej nieprzekraczalnych gabarytów;
  - 3) strefy ochrony stanowisk konserwatorskiej archeologicznych obejmujące stanowiska ujęte w ewidencji i w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków gdzie ustala się:
    - obowiązek uzgadniania z właściwym Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych, prac ziemnych, zmian warunków zagospodarowania i zabudowy,

- obowiązek wykonania archeologicznych badań wykopaliskowych lub interwencyjnych wyprzedzających działania inwestycyjne,
- obowiązek uzyskania pozwolenia właściwego Konserwatora Zabytków na prowadzenie prac ziemnych, badań archeologicznych, zasieci, obowiązek niezwłocznego powiadomienia właściwego Konserwatora Zabytków o znaleziskach, odkrytych nawastrzeniach kulturowych, o natrafieniu na zabytki archeologiczne,
- zakres badań i prac archeologicznych ustala Wojewódzki Konserwator Zabytków.

**4) strefy B ochrony konserwatorskiej** – obejmujące obiekty wpisane do rejestru zabytków z otoczeniem ustalonym przepisami odrębnymi, do bezwzględniego zachowania formy, substancji zabytkowej, treści historycznej i w miarę możliwości funkcji obiektów. W strefie tej zakłada się bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich nad wszelką prowadzoną współcześnie działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową. Ustala się wymóg uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie prac przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków i w ich otoczeniu. Ustala się obowiązek uzgadniania z właściwym Konserwatorem Zabytków wszelkich inwestycji dotyczących obiektów zabytkowych i w wyznaczonych strefach.

Dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków ustala się:

- 1) utrzymanie historycznych form architektonicznych w tym bryły budynków, geometrii dachów właściwej dla obiektów historycznych, rodzaju pokrycia dachów, zachowanie układu osi i wykroju otworów drzwiowych i okiennych w elewacjach, utrzymanie historycznego układu i wzoru stolarki otworowej, artykulacji i wystroju elewacji, materiałów budowlanych, kolorystyki;
- 2) ochronę ekspozycji obiektów;
- 3) rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, rozbiórka obiektów, lokalizacja nowych obiektów wymaga uzgodnienia z właściwym Konserwatorem Zabytków.

## VII. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

### 1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.

Na podstawie uwarunkowań rozwoju gminy, przepisów odrębnych w tym ustawy o drogach publicznych, ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, ustalonego podziału na kategorie i klasy dróg, ustalonych obowiązków w zakresie zarządu nad drogami, układ komunikacyjny podzielono na nadrzędny, podstawowy, uzupełniający. Układ nadrzędny stanowią droga krajowa i droga wojewódzka o docelowej klasie drogi głównej. Układ podstawowy tworzą drogi powiatowe o docelowych klasach dróg zbiorczych. Pozostałe drogi gminne lokalne, dojazdowe, drogi wewnętrzne zostały zakwalifikowane do układu uzupełniającego.

**2. Wytyczne określania w planach miejscowych zasad wykorzystania i rozwoju układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej.**

- 1) dopuszcza się wytyczenie i usytuowanie dróg publicznych, wewnętrznych, serwisowych, ciągów pieszych, tras rowerowych, obiektów układu komunikacyjnego na terenie objętym studium zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokości minimalne ścieżek rowerowych - 1,5 m dla ścieżki jednokierunkowej oraz 2,0 m dla ścieżki dwukierunkowej, dopuszcza się odstąpienia zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami zagospodarowania terenu;

- 3) minimalne szerokości w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i serwisowych-6 m, dróg publicznych 12 m, dopuszcza się odstępstwa wynikające ze stanu zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi i warunkami zarządcy drogi;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów rolnych lub leśnych położonych poza granicami terenów określonych liniami rozgraniczającymi;
- 5) utrzymuje się istniejące zjazdy na drogi publiczne;
- 6) trzymuje się istniejące drogi dojazdowe do zabudowań kolonijnych i innych obiektów i urządzeń, przebiegające po terenach prywatnych z istniejącymijazdami na drogi publiczne;
- 7) dopuszcza się przebudowy, rozbudowy, remonty, budowy dróg, zmiany układów komunikacyjnych, lokalizacji i budowę skrzyżowań, wprowadzenie zmiany kategorii, klas i parametrów dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) warunki powiązań układu komunikacyjnego na terenie objętym planem z układem zewnętrznym określają zarządcy dróg;
- 9) przy modernizacji, rozbudowie i budowie nowych dróg ciągów jezdnych i pieszych należy przewidzieć pasy techniczne dla sieci uzbrojenia terenu, urządzeń technicznych, linii energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego;
- 10) ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu i dostępu do terenów dla jednostek ratowniczo-gaśniczych i innych służb zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) ustala się obowiązek zapewnienia operatorom sieci technicznych dostępu i dojazdu do obiektów i urządzeń technicznych;
- 12) dopuszcza się budowę obwodnicy miasta Drohiczyn, obwodnicy wsi Zajęczniki w ciągu drogi krajowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) adaptuje się istniejące ujęcia wody w Narojkach i Drohiczynie;
- 2) dopuszcza się budowę sieci wodociągowych w zależności od potrzeb;
- 3) dopuszcza się budowę nowych ujęć wody, stacji uzdatniania, hydroforni;
- 4) dla terenów nie objętych systemem wodociągów i terenów o zabudowie rozproszonej do czasu realizacji sieci wodociągowej, dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) utrzymuje istniejące studnie i ujęcia spełniające warunki eksploatacji;
- 6) ustala się ochronę ujęć wodnych poprzez wyznaczenie stref ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie gospodarki ściekowej, odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się:

- 1) zaleca się w pierwszym etapie rozwiązanie systemowe gospodarki ściekowej dla terenów miasta Drohiczyn zgodnie z warunkami ustalonymi przepisami odrębnymi dla aglomeracji Drohiczyn, terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego, zabudowy wielorodzinnej, projektowanej zabudowy usługowej, hoteli, pensjonatów, w miejscowościach położonych na terenach bez izolacji od użytkowych warstw wodonosnych bądź o izolacji nieciągłej. Rozwiązanie to powinno zostać potraktowane priorytetowo ze względu na zagrożenie zanieczyszczeniem użytkowych warstw wodonosnych i wód powierzchniowych;
- 2) z uwagi na położenie dużego obszaru gminy na terenie obszaru chronionego krajobrazu, w miejscowościach pozbawionych infrastruktury technicznej, w szczególności na obszarach już zainwestowanych i przewidywanych do

zainwestowania konieczna jest budowa systemów kanalizacji sanitarnej i obiektów zbiorowej utylizacji ścieków i systemów kanalizacyjnych przesyłowych;

- 3) obiekty usługowe i przemysłowe nie objęte systemem kanalizacji zbiorczej mogą posiadać własne systemy kanalizacyjne i oczyszczalnie;
- 4) przyjmuje się zasadę skanalizowania docelowo wszystkich większych miejscowości gminy oraz realizację wysokosprawnych przesyłowych ścieków w większych miejscowościach, bądź realizację systemów przesyłowych zbiorczych;
- 5) ze względów ekonomicznych przyjmuje się, że nowoprojektowane oczyszczalnie gminne powinny powstać w miejscowościach lub skupiskach turystycznych, w których obliczeniowa ilość ścieków w perspektywie wyniesie > 50 m<sup>3</sup>/d;
- 6) nowopowstające obiekty utylizacji ścieków powinny mieć punkt zlewny dla ścieków dokończonych z miejscowości mniejszych i zabudowy rozproszonej nieskanalizowanej;
- 7) nie powinno się dopuszczać do powstawania lokalnych wylewisk ścieków.
- 8) adoptuje się istniejące oczyszczalnie ścieków;
- 9) budowę kanalizacji sanitarnej na terenie objętym planem zgodnie z potrzebami;
- 10) dopuszcza się budowę i rozbudowę oczyszczalni ścieków;
- 11) odprowadzanie ścieków docelowo do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków, do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się na okres tymczasowy stosowanie szczytelnych zbiorników bezodpływowych lub oczyszczalni ścieków;
- 12) dla terenów nie objętych systemem kanalizacji sanitarnej do czasu realizacji tej sieci, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczytelnych bezodpływowych zbiornikach pod warunkiem zapewnienia ich wywozu i utylizacji stosownie do odrębnych przepisów;

- 13) ustala się obowiązek oczyszczania ścieków i wód z powierzchni utwardzonych placów, tras komunikacyjnych z zanieczyszczeń, zawieszin i substancji ropopochodnych w granicach własnych lokalizacji;
- 14) ustala się obowiązek podczyszczania ścieków przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej, jeżeli parametry tych ścieków mogą zakłócić funkcjonowanie oczyszczalni;
- 15) w przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków do kanalizacji dopuszcza się utylizację ścieków w oczyszczalniach lokalnych lub grupowych;
- 16) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych oraz technologicznych do wód powierzchniowych i gleby.

W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 1) rozdzielanie kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) obowiązek podczyszczania wód z terenów komunikacji i parkingów z substancji ropopochodnych;
- 3) ścieki opadowe z miejsc parkingowych należy odprowadzać do odbiorników po oczyszczeniu z osadów i zanieczyszczeń;
- 4) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) odprowadzanie wód opadowych do projektowanych kolektorów deszczowych;
- 6) zakaz zmiany naturalnego splotu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych;
- 7) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych na terenie nieruchomości;
- 8) możliwość odprowadzenia wód opadowych do wód powierzchniowych na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą wód.

W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

- 1) zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru gminy sposobem zorganizowanym na gminie składowisko odpadów;
- 2) obowiązek wyposazenia posesji w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację odpadów;
- 3) usuwanie odpadów i substancji niebezpiecznych zgodnie z obowiązującym programem gospodarki odpadami;
- 4) należy dążyć do stworzenia systemu przeróbki odpadów i pozyskiwania gazu wysypiskowego.

W zakresie poprawy warunków zasilania w energię elektryczną na terenie gminy ustala się następujące kierunki działań:

- 1) budowę i rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych,
- 2) w nowoprojektowanych ciągach drogowych należy rezerwować pasy dla linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego,
- 3) zapisy ogólne planu miejscowego dotyczące trasy linii SN i NN powinny być tak sformułowane, aby umożliwiły wykonanie zasilania liniami napowietrznymi jak i kablowymi. Uwaga ta dotyczy również stacji wzniesionych i słupowych,
- 4) dopuszcza się budowę elektrowni wiatrowych i zespołów elektrowni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się budowę lokalnych, rozproszonych źródeł wytwarzania energii elektrycznej, lokalizację generatorów i urządzeń prądowców w tym opartych o źródła odnawialne, energię słoneczną, zasoby geotermalne, geotermiczne, zasoby wodne, zasoby biomasy, biogazu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) szczegółowe projekty zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji infrastruktury elektroenergetycznej i oświetlenia terenu;
- 7) w szczegółowych ustaleniach zagospodarowania terenów należy uwzględnić warunki zapewnienia prowadzenia eksploatacji obiektów i linii energetycznych z możliwością dojazdu ciężkim sprzętem;
- 8) dopuszcza się prowadzenie sieci energetycznych kablowych i napowietrznych równoległe do ciągów komunikacyjnych i w pasach technicznych dla sieci uzbrojenia terenu;
- 9) dopuszcza się wydzielenie nieruchomości dla obiektów energetyki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych energetyki np. stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszcza się ustanowienie stref eksploatacyjnych i obszarów ograniczonego użytkowania w ciągach linii energetycznych,
- 12) nie ustala się parametrów kształtowania zabudowy dla obiektów energetyki;
- 13) dopuszcza się przebudowę istniejącej linii WN 110 kV Siemiatycze-Siedlce;
- 14) budowę linii WN 110 kV Siemiatycze-Łosice.

Kierunki rozwoju telekomunikacji:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę obiektów, urządzeń oraz sieci telekomunikacyjnych i informatycznych;

- 2) adaptacja sieci telefonii przewodowej w taki sposób, aby umożliwiła powszechne korzystanie z najnowszych źródeł komunikacji (dostępność do internetu, poczty elektronicznej, transmisji danych i inne);
- 3) wskazana jest sukcesywna wymiana istniejących linii napowietrznych na linie kablowe;
- 4) umożliwienie innym operatorom świadczenia usług telefonicznych na obszarze gminy;
- 5) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę bezprzewodowych systemów telekomunikacyjnych, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i maszyn telefonii oraz sieci systemów informatycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów radiowych systemów telekomunikacyjnych i informatycznych;
- 7) dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy, wymianę, sytuowanie nowych obiektów i urządzeń sieci telefonii komórkowej;
- 8) na terenach zainwestowanych wskazane jest projektowanie linii telekomunikacyjne jako podziemnych z rozprawdzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne w wyznaczonych pasach technicznych dla sieci uzbrojenia terenu;
- 9) w szczegółowych warunkach zagospodarowania terenów wskazane jest ustalenie zakazu lokalizacji wolnostojących maszyn telefonii komórkowej i innych systemów telekomunikacyjnych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową;
- 10) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi obiektami i urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi, normami i warunkami przebudowy.

Kierunki rozwoju ciepłownictwa.

Mając na względzie poprawę ochrony środowiska naturalnego oraz podniesienie standardu życia mieszkańców gminy w zakresie ciepłownictwa przyjmuje się następujące kierunki działań:

- 1) jako preferowane zaopatrzenie w ciepło ustala się systemy oparte na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii np. gaz, energię elektryczną, drewno, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, odnawialne źródła energii, energię słoneczną, zasoby energii geotermalnej, geotermicznej, biomasy, biogazu;
  - 2) preferowanie wysokosprawnych, zautomatyzowanych źródeł ciepła w kotłowniach lokalnych (ostedlowych i zakładowych) oraz w indywidualnych systemach grzewczych;
  - 3) przeprowadzanie systemowych modernizacji i wymian kotłowni węglowych na kotły ogrzewane gazem, olejem opałowym bądź energią elektryczną;
  - 4) tworzenie zachęt do ocieplania istniejących budynków i propagowanie budowy energooszczędnych budynków.
- W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) zasilenie z sieci gazowej odbiomników gazowych zgodnie z warunkami technicznymi i ekonomicznymi ustalonymi z zarządcą sieci gazowej;
  - 2) wykorzystanie gazu propan-butan butlowego i w zbiornikach do celów gospodarczych i zaopatrzenia w energię cieplną;
  - 3) dopuszcza się lokalizację i budowę obiektów i instalacji uzyskiwania, magazynowania, dystrybucji, przetwarzania gazu z wysypiska odpadów, biogazu, gazów z biomasy;

- 4) lokalizację punktów sprzedaży i dystrybucji gazu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się budowę sieci gazowych magistralnych, rozdzielczych, przyłączy gazowych, stacji redukcyjnych, innych obiektów towarzyszących i urządzeń na terenie objętym studium zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dostawa gazu do kotłowni lokalnych celem zmiany paliwa z węgla na gaz.

#### VIII. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na całym terenie gminy dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Przewiduje się realizację między innymi następujących inwestycji celu publicznego:

- 1) budowa stadionu w Drohiczynie;
  - 2) zagospodarowanie doliny Bugu dla celów rekreacji, sportu i obsługi turystyki;
  - 3) budowa urządzeń wodnych, tras komunikacyjnych wzdłuż Bugu;
  - 4) zabezpieczenie przed erozją i usuwaniem się mas ziemnych Góry Zamkowej;
  - 5) budowę, przebudowę, modernizację, utwardzanie nawierzchni dróg gminnych;
  - 6) przebudowa Aleji Jacywieży do parametrów drogi zbiorczej lub lokalnej;
  - 7) dostosowanie układu dróg gminnych i powiatowych do planowanej obwodnicy Drohiczyna;
  - 8) budowa ujęć wody i sieci wodociagowych oraz kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków.
- Ustała się następujące wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się instalację obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów handlowo-usługowych z godnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obiekty tymczasowe nie mogą odbiegać od stylu okolicznej zabudowy oraz ich kubatura nie może dominować nad istniejącymi obiektami;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych;
- 5) dopuszcza się umieszczanie reklam i nośników reklamowych na terenach publicznych i prywatnych, ogrodzeniach, budowliach, urządzeniach technicznych oraz na elewacjach budynków;
- 6) dopuszcza się wydzielenie i realizację dróg publicznych, ciągów pieszych, dróg wewnętrznych, serwisowych, ścieżek rowerowych, terenów zieleni, terenów i obiektów sportu i rekreacji, terenów i obiektów użyteczności publicznej, innych terenów stanowiących przestrzenie publiczne;
- 7) przy podziałach nieruchomości nakazuje się ich wyodrębnienie w sposób zapewniający samodzielne funkcjonowanie, kształtowanie przestrzeni otwartych, publicznych, dojazdów, układu komunikacyjnego, placów postojowych, ochrony przeciwpożarowej, zieleni, lokalizację sieci i obiektów uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej.

#### IX. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Na całym terenie gminy dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Wybrane inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) budowa linii WN 110 kV Siemiatyże - Łosice;

- 2) rozbudowa systemów telekomunikacyjnych przewodowych, bezprzewodowych, stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 3) projektowana sieć gazownicza, odgałęzienia od gazociągu wysokiego ciśnienia Hołowczyce- gmina Siemiatyże ze stacją redukcyjno-pomiarową;
- 4) budowa rurociągów tranzytowych PERN w relacji Rosja-Płock;
- 5) budowa obwodnicy Drohiczyna w ciągu drogi krajowej, z przebudową i dostosowaniem istniejącego układu komunikacyjnego, inwestycja Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, ustalenie linii rozgraniczających inwestycji nastąpi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) budowa przeprawy promowej na Bugu;
- 7) budowa przystani dla żeglugi i sportów wodnych na rzece Bug;
- 8) przebudowa mostu na rzece Bug w ciągu drogi krajowej.

**X. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych w tym obszary wymagające przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej.**

Nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości. Dopuszcza się scalenia i podziały nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na terenie Drohiczyna dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**XI. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

Gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla obszaru całej gminy w podziale na obszary geodezyjne.

Dopuszcza się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne na terenie wszystkich obszarów geodezyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**XII. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**

Rozwój rolnictwa będzie ukierunkowany na ekologiczne formy produkcji rolnej. Należy oczekiwać tendencji do zmniejszania się liczby gospodarstw rolnych przy jednoczesnym zwiększeniu powierzchni gospodarstw.

Plan miejscowy powinien umożliwiać intensywne zagospodarowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez:

- 1) umożliwienie rozwoju funkcji obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 2) stworzenie warunków formalnych do budowy i rozbudowy obiektów gospodarstw rolnych;
- 3) budowę obiektów infrastruktury społecznej i technicznej w jednostkach osadniczych;
- 4) ochronę środowiska poprzez ograniczenia maksymalnej obsady zwierząt w gospodarstwach rolnych;
- 5) umożliwienie scalenia i podziałów poprawiających strukturę gospodarstw;

- 6) wyznaczenie dodatkowych terenów dla inwestycji kubaturowych w gospodarstwach rolnych;
- 7) budowę bazy obsługi rolnictwa, obiektów skupu i przetwórstwa płodów rolnych;
- 8) tereny rolne znajdujące się w pobliżu wód płynących i stojących należy zagospodarować w taki sposób, aby zahamować dopływ rolniczych zanieczyszczeń powierzchniowych do wód
- 9) część gruntów omych położonych na kilkunastoprocentowych spadkach terenowych jest potencjalnie zagrożona erozją wodną i uprawową – wskazane są odpowiednie zabiegi agrotechniczne, względnie zmiana użytkowania gleb (zagospodarowanie trwałą roślinnością lub zalesienie stoków o dużym nachyleniu);
- 10) gleby słabe, szczególnie silnie skonfigurowane powinny być zalesiane;
- 11) trwałe użytki zielone, szczególnie wytworzone z gleb pochodzenia organicznego, tereny bagienne należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu;
- 12) należy utrzymywać i wzbogacać zadrzewienia graniczne i śródpolne.

Kierunki rozwoju gospodarki leśnej.

- 1) ustala się ochronę gruntów leśnych i użytków ekologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w sąsiedztwie zwartych kompleksów leśnych obszar i zakres proponowanych zalesień powinien obejmować jedynie grunty najniższe (klasy V i VI), zagrożone erozją lub zdegradowane;
- 3) na terenie całej gminy zaleca się zachowanie i ochronę układu istniejących drobnych pól leśnych. Należy dążyć do ustanowienia połączeń między nimi, ciągłości przestrzennej, stanowiących sieć połączeń przyrodniczych i korytarzy ekologicznych;
- 4) zaleca się zachowanie oraz wzbogacanie naturalnych form zadrzewień śródpolnych, w szczególności wzdłuż miedz, dróg, oraz cieków wodnych;
- 5) na obszarze gminy należy dążyć do ekologicznego wzbogacenia terenów rolniczych poprzez rozwój obszarowy i jakościowy istniejących zadrzewień oraz zalesianie gruntów najniższych, a w szczególności odłogowanych.

### **XIII. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i usuwania się mas ziemnych.**

Na rysunku studium wyznaczono tereny bezpośrednio zagrożone powodzią od rzeki Bug o prawdopodobieństwie wielkiej wody 1 %. Granice zasięgu wód powodziowych o określonym prawdopodobieństwie występowania oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych określono na podstawie opracowania wykonanego na zlecenie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie przez Małopolską Grupę Geodezyjno – Projektową S.A. w Tarnowie w czerwcu 2004 r. Na terenach zagrożonych powodzią zasady zagospodarowania reguluje ustawa Prawo wodne.

Na terenach obrębów geodezyjnych **Bużyski, Chrołowice, Chutkowie, Drohiczyn, Tonkiele, Wierzechuca Nadburzna, Wólka Zamkowa, Załęczniki** w granicach bezpośredniego zagrożenia powodzią obowiązują uzyskanie decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie zwalniającej z zakazów wyznoszenia obiektów budowlanych i uzyskania informacji o rzędnych „0” dla planowanych obiektów.

Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych należy zagospodarować zielenią głęboko ukorzeniającą się i zapewnić swobodny odpływ wody.

Ustala się ochronę terenów Góry Zamkowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **XIV. Obiekty lub obszary, dla których w złożu kopaliny wyznacza się filar ochronny.**

W granicach gminy w/w obszary mogą występować w złożach kruszywa naturalnego, eksploatacji złóż piasku i żwiru jeżeli będą tego wymagać warunki eksploatacji, zgodnie z przepisami Ustawy Prawo geologiczne i górnictwo.

### **XV. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr.41 poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113 poz.984Nr 153 poz.1271).**

Na obszarze gminy nie występują pomniki zagłady w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

### **XVI. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.**

Wszystkie miejscowości w gminie oceniono pod kątem stopnia degradacji przestrzeni i historycznej zabudowy. Przyjęto 4 stopnie działań rehabilitacyjnych: od działań mających na celu estetyzację i uporządkowanie przestrzeni, poprzez procesy rewitalizacyjne, aż do działań rewitalizacyjnych mających na celu głębokie przekształcenia pod względem przestrzennym, ekonomicznym i społecznym. Na terenie gminy występują tereny powyrobiskowe po piaskowniach, zwirowniach, które przewiduje się do rekultywacji w kierunku rolnym lub leśnym. Dopuszcza się dokonanie rehabilitacji, rewitalizacji zabudowy i infrastruktury technicznej we wszystkich obrębach geodezyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Planowane działania mogą obejmować rehabilitację istniejących obiektów, modernizację lub budowę dróg, placów, parkingów, chodników, oświetlenia ulicznego, obiektów usługowych, budynków, sieci infrastruktury technicznej, sanitarniej, wodociągowej, gazowej, energetycznej, telekomunikacyjnej, zaopatrzenia w energię.

### **XVII. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.** Nie występują.

### **XVIII. Inne obszary problemowe w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania terenu.**

Zasób komunalny.

Zaleca się opracowanie strategii gospodarowania mieniem komunalnym rozumianej jako proces utrzymania, rozwoju (przekształcania), zbywania i pozyskiwania nieruchomości do zasobu gminnego.

W pierwszej kolejności gminny zasób nieruchomości powinien być tworzony w Drohiczynie. Z punktu widzenia możliwości uzyskania dochodów do budżetu gminy zaleca się pozyskanie do zasobu nieruchomości położonych w rejonach kierunkowego rozwoju funkcji turystycznych i zabudowy usługowo-mieszkalniowej.

Na pozostałym obszarze nieruchomości znajdujące się w zasobie komunalnym, w stosunku do których gmina nie planuje działań w kierunku zabezpieczenia celu publicznego należy zbyć. Zbywanie niezagospodarowanych gruntów publicznych sektorowi prywatnemu powoduje, że grunty dotąd nieopodatkowane przechodzą do kategorii objętych opodatkowaniem. Dzięki temu gmina może zwiększyć swoje dochody i zmniejszyć zobowiązania z tytułu ich utrzymania.

Łapy dnia 06.09.2024r.

**OŚWIADCZENIE**

Oświadczam, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

*Tiote Brynicki*

Za zgodność z oryginałem  
7.10.24  
data  
po podpis





URZĄD MIEJSKI W DROHICZYNIE  
DROHICZYN, ul. KRASZEWSKIEGO 5  
tel. 85 6565260, fax 85 6557080  
NIP 544-00-03-844, REG 000528860

Drohiczyn, 17 września 2024r.

## ZAŚWIADCZENIE

Na podstawie art. 217 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (Dz. U. 2024 poz. 572) i art. 17 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2024 poz. 195), Burmistrz Drohiczyna zaświadcza o możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły podstawowej w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej polegającej na: „Budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zewnętrznej i wewnętrznej instalacji gazowej, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu”

**BURMISTRZ**

  
mgr inż. Wojciech Borzym

Za zgodność z oryginałem  
7.10.24 data  
 podpis





IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Podlaska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

**ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ**  
(wypis z listy architektów)

Podlaska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

**mgr inż. arch. Krzysztof Szerszeń**

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **B1-PdOKK/106/2007, 41/PDOKK/2015**, jest wpisany na listę członków Podlaskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **PD-0303**.

Członek czynny od: 02-03-2016 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 09-01-2024 r. Białystok.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2025 r.**

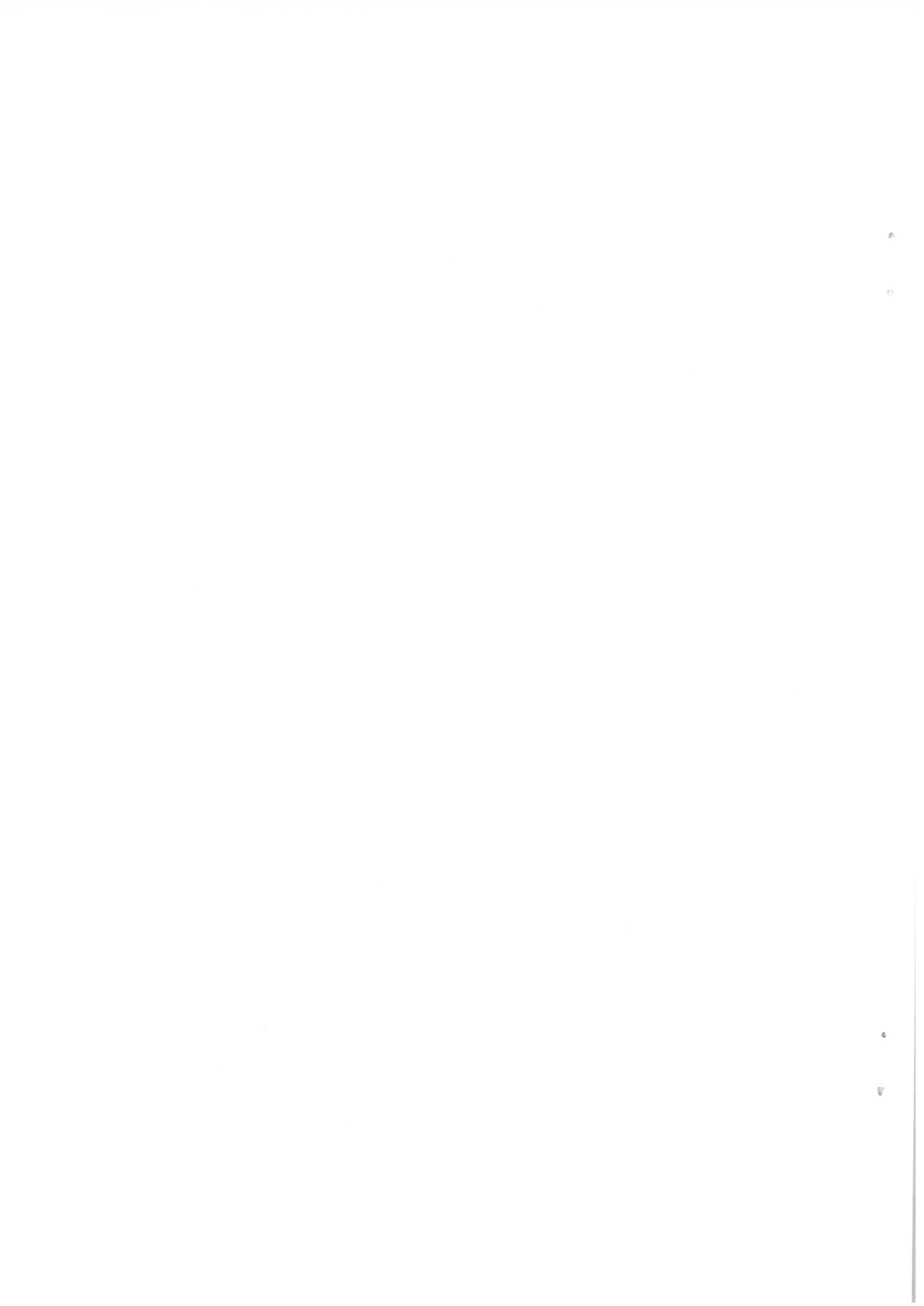
Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:  
Marcin Marczak, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

**PD-0303-C6CD-1388-FAYD-2Y59**

---

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: [www.izbaarchitektow.pl](http://www.izbaarchitektow.pl) lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.



Białystok 20.03.2024 r.

**PEŁNOMOCNICTWO**

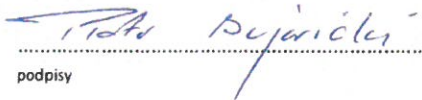
Ja niżej podpisany:

**Piotr Bujwicki** reprezentujący **Spółeczną Inicjatywę Mieszkaniową KZN-Podlaskie sp. z o.o.**  
ul. Główna 8, 18-100 Łapy zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy  
pod nr KRS 0001002763  
ustanawiam pełnomocnika w osobie Pana **Krzysztofa Szerszenia** zam. Olmonty ul. Zielona 3 15-603  
Białystok nr Dow. Os. AXV 386597 prowadzącego działalność projektowania architektonicznego Meander  
Krzysztof Szerszeń

do reprezentowania **Spółecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN-Podlaskie sp. z o.o.**  
przed organami administracji samorządowej i rządowej, instytucjami i firmami, do składania wniosków o  
przyłączenia do sieci, składania oświadczeń w tym oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością  
na cele budowlane oraz oświadczenia o rozbiórkach obiektów budowlanych. Pełnomocnictwo obejmuje  
uzyskanie wszelkich decyzji w tym decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustalenie lokalizacji celu  
publicznego, decyzji środowiskowej, decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej oraz decyzji o  
pozwoleniu na budowę lub zmiany pozwolenia na budowę, zgłoszenia robót budowlanych, pozwolenia  
wodnoprawnego.

Niniejsze pełnomocnictwo nie upoważnia Pana Krzysztofa Szerszenia do zaciągania zobowiązań  
finansowych w naszym imieniu i jest ważne od 20.03.2024 r. do 20.12.2024r. lub do momentu jego  
odwołania.

Pełnomocnik ma prawo do podejmowania wszelkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych do  
wykonania niniejszego pełnomocnictwa.

  
.....  
podpis

Za zgodność z oryginałem  
7.10.29  
data  
  
podpis



**POTWIERDZENIE WYKONANIA PRZELEWU - DUPLIKAT**

mBank S.A.  
Bankowość Detaliczna  
Skrytka Poczтовая 2108, 90-959 Łódź 2

## Informacje o transakcji

<b>Rachunek:</b>	<b>Winien (Nadawca)</b>	<b>Rachunek:</b>	<b>Ma (Odbiorca)</b>
<b>Nr Rachunku:</b>	40 1140 2017 0000 4902 1009 3989	<b>Nr Rachunku:</b>	56 8092 0001 0031 1672 2000 0010
<b>Nazwa Banku:</b>	MBANK S.A.	<b>Nazwa Banku:</b>	Bank Spółdzielczy Siemiatycze
<b>Nadawca:</b>	MEANDER KRZYSZTOF SZERSZEŃ UL.ZIELONA 3 15-603 OLMONTY	<b>Odbiorca:</b>	UM DROHICZYN

<b>Tytuł operacji:</b>	ZA PEŁNOMOCNICTWO
<b>Rodzaj operacji:</b>	PRZELEW ZEWNĘTRZNY WYCHODZĄCY
<b>Nr referencyjny operacji:</b>	10093989-000010391

<b>Data operacji:</b>	2024-10-07
<b>Data księgowania:</b>	2024-10-07
<b>Kwota przelewu:</b>	17,00 PLN

Data wystawienia dokumentu: 2024-10-07

Wygenerowane elektronicznie potwierdzenie wykonania przelewu. Dokument sporządzony na podstawie art. 7 Ustawy Prawo Bankowe (Dz.U.Nr 140 z 1997 roku, poz.939 z późniejszymi zmianami). Nie wymaga podpisu ani stempla.

Za zgodność z oryginałem  
7.10.24 data  
 podpis

mBank S.A. Bankowość Detaliczna  
Skrytka Poczтовая 2108, 90-959 Łódź 2 . www.mBank.pl  
mLinia: 801 300 800, +48 (42) 6 300 800

b

c

d

e