

**Uchwała**  
**Rady Gminy Dubeninki**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Poblędzie**  
**położonej w obrębie geodezyjnym Skajzgiry w Gminie Dubeninki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm. Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887), art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 z późn. zm. Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) oraz Uchwały Nr XVIII/110/09 Rady Gminy Dubeninki z dnia 29 września 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Poblędzie położonej w obrębie geodezyjnym Skajzgiry, uchwała się, co następuje:

**Rozdział I**  
**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1.** 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 2 nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dubeninki ” uchwalonym uchwałą Rady Gminy Dubeninki Nr IX/51/11 z dnia 10 listopada 2011r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Poblędzie położonej w obrębie geodezyjnym Skajzgiry w Gminie Dubeninki, zwany dalej planem.

3. Granicami planu objęto teren przedstawiony na rysunku planu o łącznej powierzchni ok. 26,5 ha.

**§ 2.** Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) Ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały;
- 2) Rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącego załącznik Nr 1;
- 3) Załącznika Nr 2 zawierającego rozstrzygnięcia o sposobie:
  - a) rozpatrzenia uwag do projektu planu,
  - b) realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

**§ 3.** Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów oraz form ochrony z zachowaniem warunków określonych przepisami odrębnymi;
- 2) Kształtowanie harmonijnego krajobrazu przyrodniczego i kulturowego;
- 3) Uwzględnienie zadań publicznych, w szczególności wynikających z uzbrojenia terenów i komunikacji publicznej;
- 4) Ograniczenie konfliktów przestrzennych.

**§ 4.** Uchwała się następujące definicje pojęć używanych w planie:

- 1) **Rysunek planu** – graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 2) **Przepisy odrębne** – aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 3) **Przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, które przeważa na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi; główny sposób zagospodarowania terenu, któremu muszą być podporządkowane inne funkcje;
- 4) **Przeznaczenie dopuszczalne** – inne przeznaczenie niż podstawowe, które jest dopuszczone na danym terenie;
- 5) **Funkcja uzupełniająca** – obiekty budowlane wraz z infrastrukturą techniczną, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe dopuszczone w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 6) **Działka budowlana** – nieruchomość gruntowa (składająca się z jednej lub więcej działek gruntu) stanowiąca integralną część przestrzenną, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych;
- 7) **Udział powierzchni zabudowy** – wyrażony procentowo maksymalny stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 8) **Powierzchnia biologicznie czynna** – część powierzchni działki budowlanej lub obszaru wyznaczonego w planie, która pozostaje niezabudowana, nie stanowi nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością np. zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, kwietniki, powierzchniowe zbiorniki wodne;
- 9) **Udział powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć, wyrażony procentowo, minimalny stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 10) **Wskaźnik intensywności zabudowy** - maksymalny stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 11) **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, której nie może przekroczyć ściana frontowa lub związane z gruntem elementy konstrukcyjne budynku. Linia ta nie dotyczy takich elementów budynku jak: elementy podziemne, podesty, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży, balkonów, wykuszy, okapów, elementów małej architektury oraz uzbrojenia terenu;
- 12) **Wysokość zabudowy** – wysokość mierzona od naturalnej warstwy terenu przyjętej w najniższym punkcie elewacji frontowej do kalenicy budynku, nie dotyczy obiektów i urządzeń uzbrojenia terenu;
- 13) **Szerokość elewacji frontowej** – szerokość budynku od strony frontu działki budowlanej;
- 14) **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej i wysokość kalenicy** – wysokości mierzone od najniższej projektowanej rzędnej terenu przyjętej na elewacji frontowej budynku;
- 15) **Front działki budowlanej** – część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 16) **Zabudowa zagrodowa** – zespół budynków obejmujący: wiejski dom mieszkalny i obiekty budowlane służące gospodarce rolnej, hodowlanej lub ogrodniczej np. budynki gospodarcze i inwentarskie, wiaty i garaże na maszyny rolnicze, położone w obrębie jednego podwórza;
- 17) **Zabudowa letniskowa** – budynek rekreacji indywidualnej przeznaczony do okresowego wypoczynku rodzinnego;
- 18) **Zabudowa rezydencjonalna** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o powierzchni zabudowy powyżej 200m<sup>2</sup>, o podwyższonych standardach wykończenia budynków w otoczeniu bogatego zagospodarowania ogrodowego realizowana na działkach o powierzchni min. 3000m<sup>2</sup>;
- 19) **Zabudowa pensjonatowo-mieszkaniowa** – budynek pensjonatowy przeznaczony do okresowego pobytu ludzi z możliwością wydawania całodziennych posiłków dla gości, posiadający co najmniej 7 pokoi na wynajem wraz z mieszkaniem właściciela budynku;
- 20) **Małe obiekty służące funkcji wypoczynkowej** – pergole, altany, wiaty grillowe, zadaszone siedziska;
- 21) **Przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko** - zamierzenie budowlane lub inna ingerencja w środowisko polegająca na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystywania terenu, w tym również wydobywanie kopalin, dla których wymagane jest przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem uzbrojenia terenu;
- 22) **Usługi nieuciążliwe** – działalność prowadzona w odrębnych budynkach, lub w lokalach wbudowanych w budynku, służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodująca przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

- 23) **Las** - grunty o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryte roślinnością leśną: drzewami, krzewami oraz runem leśnym – lub przejściowo jej pozbawione.

## **R o z d z i a ł   I I**

### **USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**

§ 5. 1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami planu są:

- 1) Granice opracowania planu;
- 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolem cyfrowo – literowym;
- 3) Granice strefy ochronnej jeziora Poblędzie;
- 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne występujące na rysunkach planu mające charakter informacyjny:

- 1) Przebieg istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej;
  - 2) Lokalizacja stanowisk archeologicznych oraz granice obszaru stanowiska archeologicznego.
3. Ustala się, że:
- 1) Granice opracowania planu stanowią równocześnie linię rozgraniczającą terenów;
  - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, jeśli nie bieżą po istniejących granicach geodezyjnych, mogą ulec przesunięciu do 2m w każdą stronę, bez konieczności zmiany planu;
  - 3) Linie rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu – zasady podziału na działki budowlane – wskazują możliwość oraz zasadę podziału na działki budowlane i nie są obligatoryjne; zasady dopuszczalnych zmian podziału na działki budowlane określa się w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały;
  - 4) Oznaczenia liniowe projektowanych sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej określają ich orientacyjny przebieg – do uściślenia na etapie projektów budowlanych;
  - 5) Pojęcia i określenia użyte w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w § 4 należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) MND – tereny zabudowy rezydencjonalnej;
- 2) MP – teren zabudowy pensjonatowo-mieszkaniowej;
- 3) ML - teren zabudowy letniskowej;
- 4) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 5) UT – teren usług turystyczno-wypoczynkowych;
- 6) R – tereny rolnicze;
- 7) ZL - tereny lasów;
- 8) Zd – teren zadrzewień i zakrzewień;
- 9) WS – teren wód powierzchniowych – jezioro Poblędzie;
- 10) KD - teren drogi publicznej;
- 11) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 12) CP – teren ciągu pieszego.

5. Na terenach, o których mowa w ust.4 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

6. Przeznaczenie podstawowe odnosi się do wszystkich elementów zagospodarowania niezbędnych do pełnienia ustalonej funkcji. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających dla przeznaczenia podstawowego, zgodnie z zasadami określonymi w Rozdziale 3 niniejszej uchwały, pod warunkiem nie powodowania zmiany charakteru zagospodarowania podstawowego.

7. Stosownie do art. 15 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie określa się:

- 1) Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 2) Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 3) Minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

#### § 6. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Ustala się zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu;
- 2) Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla każdego z wydzielonych terenów zostały określone w ustaleniach szczegółowych poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 3) Utworzenie czytelnego układu komunikacyjnego dróg oraz funkcji poszczególnych terenów zgodnie z określonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
  2. W projektach budowlanych należy uwzględniać:
    - 1) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszarów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, zapisanymi w ustaleniach szczegółowych;
    - 2) Ustalenia ogólne podane w §6, § 7, §8, §10, §, 11, §13, §14, §15 niniejszej Uchwały
    - 3) Przepisy odrębne.

#### § 7. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

- 1) W stosunku do realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko wymagane jest przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w tym ewentualnego sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej i podnoszenie jej jakości poprzez właściwą regulację stosunków wodnych, zwiększenie naturalnego nawożenia i systematyczną eliminację chemicznych środków ochrony roślin na terenach chronionych i narażonych na skażenie wód; prowadzenie działań na rzecz wdrożenia i rozwoju rolnictwa ekologicznego.
  2. W celu minimalizacji wpływu zainwestowania osadniczego na środowisko ustala się:
    - 1) Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych oraz nakaz ochrony środowiska gruntowo – wodnego przed zanieczyszczeniami pochodzącymi z prowadzonej gospodarki rolnej;
    - 2) Maksymalne ograniczenie rozmiarów placów budów w celu ograniczenia przekształceń wierzchniej warstwy litosfery w trakcie prac budowlanych;
    - 3) Nakaz zdjęcia aktywnej biologicznie warstwy gleby w miejscach wykopów budowlanych i wykorzystanie jej do kształtowania terenów zieleni;
    - 4) Nakaz ochrony atmosfery poprzez stosowanie paliw ekologicznych w procesach grzewczych i gospodarczych;
    - 5) Dla terenu objętego planem ustala się dopuszczalne natężenia hałasu 50dB w porze dziennej i 40dB w porze nocnej;
    - 6) Obowiązek ochrony terenów zmeliorowanych poprzez dokonanie odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy urządzeń i systemów melioracyjnych umożliwiających ich prawidłowe funkcjonowanie
  3. Ustala się następujące zasady ochrony przyrody:
    - 1) Obszar opracowania planu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Rominckiej, w którym obowiązują zakazy dotyczące ochrony wartości przyrodniczych podane w §11 ust. 1 niniejszej uchwały;
    - 2) Jezioro eutroficzne – Poblędzie projektowany użytek ekologiczny, dla którego obowiązują ustalenia podane w §11 ust. 2 niniejszej uchwały;
    - 3) W pasie 100m od linii brzegu jeziora zabrania się:
      - a) lokalizowania nowych obiektów budowlanych – zgodnie z §10 ust. 1 pkt 7 niniejszej uchwały,

- b) stosowania chemicznych środków ochrony roślin I i II klasy toksyczności oraz środków chwastobójczych,
  - c) niszczenia lub uszkodzenia brzegów wód powierzchniowych i tworzących brzeg wody budowli, murów niebędących urządzeniami wodnymi oraz gruntów pod śródlądowymi wodami powierzchniowymi,
  - d) prowadzenia działalności gospodarczej wpływającej szkodliwie na środowisko lub powodującej degradację walorów krajobrazowych,
  - e) grodzenia nieruchomości przyległych do wód w odległości mniejszej niż 1,50m od linii brzegowej, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten teren;
- 4) Ochronę istniejących terenów leśnych i innej zieleni drzewiastej poprzez ograniczenie wycinki drzew do niezbędnego minimum wynikającego z potrzeb inwestycyjnych;
- 5) Zasady zachowania równowagi przyrodniczej oraz prawidłowych warunków życia zostały określone poprzez zasady zagospodarowania terenu, w tym udział powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
4. Ustala się następujące zasady ochrony krajobrazu kulturowego:
- 1) Architektura budynków winna być zharmonizowana z naturalną konfiguracją terenu;
  - 2) Nakaz stosowania ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zawartych w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;
  - 3) Zachowanie mikrosiedlisk pojedynczych tworów przyrody (zadrzewienia, krzewy, głązy);
  - 4) Zachowanie naturalnej konfiguracji terenu i zieleni towarzyszącej.

**§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1. Teren objęty planem miejscowym nie jest objęty ochroną konserwatorską.
- 2. W granicach opracowania planu nie występują zabytki wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.
- 3. Ustala się ochronę konserwatorską następujących stanowisk archeologicznych, zgodnie z Archeologicznym Zdjęciem Polski AZP i innymi akcjami, znajdujących się w ewidencji Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, oznaczonych na rysunku planu:

- 1) stanowisko AZP 13-82/1 – grodzisko okres rzymski – wczesne średniowiecze;
- 2) stanowisko AZP 13-82/10- osada podgrodowa okres rzymski – okres wędrówek ludów, ślad osadnictwa wczesne średniowiecze;
- 3) stanowisko AZP 13-82/11 – ślad osadnictwa okres nowożytny.

4. W przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:

- 1) Wstrzymać wszelkie prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) Zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) Niezwłocznie zawiadomić o tym fakcie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Ełku lub wójta gminy.

**§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) Na terenie objętym planem przestrzeni publiczną stanowi istniejąca droga publiczna;
- 2) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów przestrzeni publicznych, w tym nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określono w ustaleniach szczegółowych.

**§ 10. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek budowlanych:
  - 1) Zabudowa rezydencjonalna - 3000m<sup>2</sup>;
  - 2) Zabudowa letniskowa - 1500m<sup>2</sup>;
  - 3) Zabudowa pensjonatowo-mieszkaniowa – 3000m<sup>2</sup>;

4) Zabudowa zagrodowa - 3000m<sup>2</sup>.

2. Ustala się następujące udziały powierzchni zabudowy:

- 1) Zabudowa rezydencjonalna – 10%;
- 2) Zabudowa letniskowa – 15%;
- 3) Zabudowa pensjonatowo-mieszkalna – 20%;
- 4) Zabudowa zagrodowa – 20%.

3. Ustala się następujące udziały powierzchni biologicznie czynnej:

- 1) Zabudowa rezydencjonalna – 80%;
- 2) Zabudowa letniskowa – 80%;
- 3) Zabudowa pensjonatowo-mieszkaniowa – 70%;
- 4) Zabudowa zagrodowa – 75%.

4. Ustala się następujące wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) Zabudowa jednorodzinna – 0,2;
- 2) Zabudowa letniskowa – 0,2;
- 3) Zabudowa pensjonatowo-mieszkaniowa – 0,3;
- 4) Zabudowa zagrodowa – 0,2.

5. Nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków o funkcji podstawowej przyjmuje się od linii rozgraniczających dróg w odległościach podanych w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały i na rysunku planu.

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

1. Obszar opracowania planu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Rominckiej, ustanowionego na podstawie rozporządzenia Nr 30 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 23 kwietnia 2008r. (Dz.Urz.Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 70, poz.1346 z późn. zmianami), na których ustala się następujące zakazy:

- 1) Zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) Realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 3) Likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) Wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt a także minerałów;
- 5) Wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 6) Dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 7) Likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 8) Lokalizowania obiektów budowlanych w pasie 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. Powyższy zakaz nie dotyczy ogólnodostępnych kąpielisk, plaż i przystani wodnych.

2. Jezioro Poblędzie objęte jest strefą ciszy, w której obowiązuje zakaz używania jednostek pływających z silnikami spalinowymi.

3. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz

obszary osuwania się mas ziemnych.

4. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:

- 1) W budynkach mieszkalnych należy przewidzieć ukrycia typu II wykonane przez ich użytkowników
- 2) Istniejące studnie należy zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować je do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych;
- 3) Stacje transformatorowe dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 4) Układ projektowanych i modernizowanych dróg powinien spełniać następujące warunki:
  - a) odpowiednią szerokość uniemożliwiającą ewentualne zagruzowanie,
  - b) połączenie z traktami przelotowymi zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia,
  - c) wyznaczenie bezpiecznych tras przejazdu dla pojazdów z niebezpiecznymi środkami chemicznymi.

5. Ustalenia w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

- 1) Istniejąca i projektowana komunikacja winna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej;
- 2) Tereny zabudowane winny być wyposażone w odpowiednią ilość hydrantów dla celów, przeciwpożarowych, oddalonych od siebie o około 150 m;
- 3) W nowoprojektowanych, rozbudowywanych i modernizowanych obiektach należy przewidzieć pokrycia dachów spełniające warunki bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

**§ 12.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Dopuszcza się łączenie działek budowlanych przez jednego inwestora oraz inny podział na działki budowlane w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi przy zastrzeżeniu że: każda z wydzielonych działek będzie posiadała dostęp do drogi publicznej, powierzchnia działek będzie posiadała minimalną powierzchnię zgodną z ustaleniami § 10 ust. 1 niniejszej uchwały.;
- 2) Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości.

**§ 13.** Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. W stumetrowej strefie ochronnej jeziora Poblędzie, wyznaczonej na rysunku planu granicą strefy ochronnej, zabrania się:

- 1) Wznoszenia wszelkich trwałych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej. Przedmiotowy zakaz nie dotyczy ogólnodostępnych kąpielisk, plaż i przystani wodnych;
- 2) Niszczenia lub uszkodzenia brzegów wód powierzchniowych i tworzących brzeg wody, budowli lub murów niebędących urządzeniami wodnymi oraz gruntów pod śródlądowymi wodami powierzchniowymi;
- 3) Stosowania chemicznych środków ochrony roślin I i II klasy toksyczności oraz środków chwastobójczych;
- 4) Prowadzenia działalności gospodarczej, wpływającej szkodliwie na środowisko lub powodującej degradację walorów krajobrazowych;
- 5) Grodzenia nieruchomości przyległych do jeziora w odległości mniejszej niż 1,50m od linii brzegowej jeziora, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten teren.

**§ 14.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) Pobór wody do potrzeb socjalno-bytowych, przeciwpożarowych z projektowanej lokalnej sieci wodociągowej;
- 2) Projektowane rurociągi wodociągowe należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg lub terenach do nich przyległych. Dopuszcza się prowadzenie sieci na gruntach prywatnych;
- 3) Do czasu realizacji pełnego uzbrojenia w sieć wodociągową dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni;

2. W zakresie gospodarki ściekami sanitarnymi:

- 1) Docelowo odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych z terenów zabudowanych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej w Żytkiejmach;
  - 2) W przypadku obszarów nie objętych gminną kanalizacją sieciową unieszkodliwianie ścieków należy rozwiązywać w oparciu o zagrodowe, zbiorcze lub wiejskie oczyszczalnie ścieków z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do gruntu bądź cieków powierzchniowych przy spełnieniu wymagań ich jakości określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) W indywidualnych przypadkach dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych, zamkniętych zbiornikach bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalniach ścieków z wywozem nieczystości przez koncesjonowanego przewoźnika do punktu zlewnego oczyszczalni;
  - 4) Gromadzenie płynnych odchodów pochodzenia zwierzęcego w szczelnych, bezodpływowych zbiornikach dostosowanych do systemów technologicznych utrzymywania zwierząt z zagospodarowaniem gnojówki i gnojowicy na warunkach podanych w przepisach odrębnych;
3. W zakresie wód opadowych:
- 1) Ustala się, że wody opadowe z terenów budowlanych odprowadzane będą do gruntu bezpośrednio na użytkowanych działkach z zastosowaniem ułatwiających rozwiązań technicznych np. powierzchni przepuszczalnych lub terenów zielonych;
  - 2) Właściciel lub użytkownik terenu jest zobowiązany do zachowania powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym zapewnienie przesiąkania wód deszczowych na użytkowanym terenie oraz do zapewnienia takiego ukształtowania terenu i zastosowania takich rozwiązań technicznych aby uniemożliwić spływ wód na grunty sąsiednie;
  - 3) Odprowadzanie ścieków deszczowych z nawierzchni ciągów i terenów komunikacyjnych przewiduje się w oparciu o urządzenia odwadniające w pasach drogowych z odprowadzeniem do lokalnego systemu melioracyjnego.
4. W zakresie energetyki:
- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną planowanych terenów budowlanych realizować w oparciu o istniejące i projektowane linie średniego i niskiego napięcia oraz o istniejące i projektowane stacje transformatorowe SN/nN (20/0,4 kV);
  - 2) Lokalizację projektowanych stacji transformatorowych SN/nN należy traktować jako orientacyjną; dokładna lokalizacja, ilość i typ stacji wynikną z potrzeb odbiorców;
  - 3) Zaleca się, aby wszystkie obiekty były podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadały przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania;
  - 4) Przebieg i usytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym, zgodnie z przepisami szczególnymi; proponowane trasy uzbrojenia przedstawione na rysunku planu należy traktować jako postulowane, które mogą ulec zmianie na etapie projektów budowlanych; dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach objętych granicami planu;
  - 5) W przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi należy dostosować je do projektowanego zagospodarowania przestrzennego terenu, zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - 6) Dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń elektroenergetycznych wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należytym stanie techniczno-użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył
5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) Zaopatrzenie w ciepło przewiduje się z wykorzystaniem indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
  - 2) Zaleca się stosowanie kotłowni na olej opałowy, drewno, energię elektryczną, kolektory słoneczne.
6. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej :
- 1) Na terenach objętych granicami planu dopuszcza się budowę nowych budowli i sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne;
  - 2) Budowle infrastruktury technicznej należy realizować w oparciu o tradycyjne i nowe technologie, w tym budowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej.
7. W zakresie gospodarki odpadami:



- 1) Odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie działek budowlanych, w miejscu do tego przeznaczonym. Odpady należy wywozić na składowisko odpadów zgodnie z przepisami lokalnymi;
- 2) Gospodarowanie innymi odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
  8. Zaopatrzenie w gaz należy pokryć ze zbiorników gazu propan – butan, dostosowanych do potrzeb odbiorców.
  9. Dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci nie wymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach odrębnych i ustaleń niniejszego planu.

**§ 15. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1. Jako podstawowe założenia rozbudowy układu komunikacyjnego przyjęto:

- 1) Istniejący układ komunikacyjny i dotychczasowe jego powiązania z układem zewnętrznym;
- 2) Zakłada się remonty, budowy i przebudowy nawierzchni, zmiany parametrów, łuków i spadków podłużnych, zagospodarowanie terenów wzdłuż dróg oraz ich uzbrojenie w brakujące elementy infrastruktury technicznej;
- 3) Obsługę komunikacyjną działek budowlanych zapewniają:
  - a) publiczna droga gminna, oznaczona symbolem 1KD,
  - b) wewnętrzne drogi gminne, oznaczone symbolami 2KDW, 3KDW.
- 4) Droga publiczna, oznaczona symbolem 1KD, jest ogólnodostępna, służy obsłudze komunikacyjnej przyległych do nich terenów zabudowy, dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na działki budowlane. Nowe lub przebudowywane miejsca zjazdu na drogę winne być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacyjnych podano w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

**§ 16. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

1. Tereny, dla których niniejszy plan ustala inne przeznaczenie mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem.
2. Na terenach przewidzianych pod drogi lub ich poszerzenia nie należy zakładać upraw wieloletnich.

### **Rozdział III**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE OBRĘBU GEODEZYJNEGO SKAJZGIRY,**

**§ 17. Ustala się tereny zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem 1RM (1,34ha), 2RM (0,62ha), o łącznej powierzchni 1,96ha.**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa;
  - Funkcja uzupełniająca: garaże na samochody osobowe do dwóch stanowisk włącznie, urządzenia wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – szklarnie, usługi związane z rolnictwem oraz małe obiekty służące funkcji wypoczynkowej.
  2. Warunki zagospodarowania terenu:
- 1) Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej drogi publicznej (1KD) i 5,0m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej (2KDW);
  - a) budynek mieszkalny należy sytuować dłuższą kalenicą wzdłuż drogi wewnętrznej 2KDW, natomiast obiekty służące gospodarce rolnej, hodowlanej lub ogrodniczej oraz obiekty o funkcji uzupełniającej i przeznaczeniu dopuszczalnym w głębi działki,
  - b) obiekty budowlane należy sytuować w odległości minimum 12,0m od granicy lasu;
- 2) Tereny pomiędzy drogami a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy należy zagospodarować zielenią ozdobną pełniącą jednocześnie funkcję izolacyjną;
- 3) Zakaz realizacji ogrodzeń pełnych na rzecz ogrodzeń lekkich, ażurowych; wysokość ogrodzenia od strony drogi max. 1,50m;
- 4) W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) Dopuszcza się łączenie oraz wydzielenie nowych działek budowlanych dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury

technicznej.

3. Ustalenia dotyczące warunków kształtowania zabudowy:

- 1) Gabaryty budynków mieszkalnych o charakterze regionalnym i tradycjach lokalnych posiadających następujące cechy:
  - a) kształt budynku horyzontalny, oparty na rzucie prostokąta z możliwością dobudowy ganków, werand, wiatrołapu, garażu,
  - b) szerokość elewacji frontowej budynku przeznaczenia podstawowego – do 18m,
  - c) wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym i maksymalnej wysokości do 9,0m,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków,
  - e) poziom parteru do 50cm przyjęty przy wejściu głównym do budynku,
  - f) wyeksponowany cokół wyłożony materiałami naturalnymi,
  - g) geometria dachu: dachy dwuspadowe, symetryczne z ewentualnymi naczółkami, kąt nachylenia głównych połaci dachu 35°-45°,
  - h) w przypadku doświetlenia poddaszy użytkowych – lukarny, okna połaciowe,
  - i) w budynkach drewnianych stosowanie szalunku szczytów dachowych układanych we wzory: romby, jodły, pajęczyny, promienie, ozdobne deskowanie pasa podokiennego,
  - j) drewniane detale architektoniczne takie jak: nadokienniki, ozdobne węgły i płycinowe okiennice, otwory drzwiowe akcentowane drewnianymi gzymsami lub listwami,
  - k) materiały wykończeniowe: drewno, kamień, tynk, pokrycie dachów łupkiem, gontem, blachą,
  - l) kolorystyka budynków utrzymana w tonacji kolorów naturalnych, z wykluczeniem bieli i kolorów kontrastujących z otoczeniem,
  - m) zakaz stosowania dachów mansardowych, niesymetrycznych oraz pokryć w kolorach kontrastujących z otoczeniem;
- 2) Obiekty budowlane służące gospodarce rolnej winne pod względem użytych materiałów wykończeniowych nawiązywać do obiektów mieszkalnych oraz:
  - a) powierzchnia zabudowy i wysokość budynków winna wynikać z potrzeb prowadzonego gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego, o wysokości nie przekraczającej 9,0m,
  - b) maksymalna wysokość - do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
  - c) dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35°-45°,
  - d) dla budynków inwentarskich o powierzchni zabudowy powyżej 200m<sup>2</sup> dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych, który nie może być jednak mniejszy niż 15°;
- 3) Gabaryty zabudowy o funkcji uzupełniającej i przeznaczenia dopuszczalnego: jednokondygnacyjne, o wysokości kalenicy do 5,0m, dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°-45°.

4. Ustalenia dotyczące komunikacji:

- 1) Obsługa komunikacyjna: zjazdami z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW;
- 2) W ramach działki budowlanej należy zabezpieczyć minimum dwa miejsca parkingowe.

**§ 18.** Ustala się tereny zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem 3ML, o łącznej powierzchni 1,26ha

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa letniskowa;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – wiaty, altany, pergole, zadaszone siedziska; o powierzchni zabudowy obiektu do 25m<sup>2</sup> oraz obiekty małej architektury.

2. Warunki zagospodarowania terenu:

- 1) Nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej drogi publicznej (1KD) i 5,0m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej (2KDW);

- 2) Budynek rekreacji indywidualnej należy realizować dłuższą kalenicą wzdłuż drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę budowlaną;
- 3) Zakazuje się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 4) Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych lub garażowych wbudowanych w budynek przeznaczenia podstawowego;
- 5) Zagospodarowanie niezabudowanych i nieutwardzonych części działek budowlanych zielenią ozdobną pełniącą jednocześnie funkcję izolacyjną od przyległych dróg;
- 6) Zakaz realizacji ogrodzeń pełnych na rzecz ogrodzeń lekkich, ażurowych; wysokość ogrodzenia od strony drogi max. 1,50m;
- 7) W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) Dopuszcza się łączenie oraz wydzielenie nowych działek budowlanych dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

### 3. Ustalenia dotyczące warunków kształtowania zabudowy:

#### 1) Gabaryty budynków rekreacji indywidualnej:

- a) kształt budynku horyzontalny, oparty na rzucie prostokąta z możliwością dobudowy ganków, werand, tarasów, budynków gospodarczych lub garażowych,
- b) szerokość elewacji frontowej – do 17m,
- c) wysokość zabudowy: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym i maksymalnej wysokości do 8,0m,
- d) poziom parteru do 40cm przyjęty przy wejściu głównym do budynku,
- e) geometria dachu: dachy dwuspadowe, symetryczne z ewentualnymi naczółkami, kąt nachylenia głównych połaci dachu 35°-45°,
- f) w przypadku doświetlenia poddaszy użytkowych – lukarny, okna połaciowe,
- g) materiały wykończeniowe: drewno, kamień, tynk, pokrycie dachów łupkiem, gontem, blachą, dachówką ceramiczną,
- h) kolorystyka budynków utrzymana w tonacji kolorów naturalnych, niekontrastujących z otoczeniem,
- i) zakaz stosowania dachów mansardowych, niesymetrycznych, kolorystyka pokryć: odcienie czerwieni, brązów;

### 4. Ustalenia dotyczące komunikacji:

- 1) Obsługa komunikacyjna: zjazdami z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW;
- 2) W ramach działki budowlanej należy zabezpieczyć minimum 2 miejsca parkingowe.

**§ 19.** Ustala się tereny zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem 4MND, o łącznej powierzchni 0,92ha.

#### 1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa rezydencjonalna.

- Funkcja uzupełniająca: wolnostojący budynek gospodarczy, garaż lub budynek o funkcjach łączonych, mała architektura ogrodowa (typu altana, wiata o powierzchni zabudowy do 25,0m<sup>2</sup>).

#### 2. Warunki zagospodarowania terenu:

- 1) Budynek mieszkalny należy realizować dłuższą kalenicą wzdłuż drogi publicznej z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej drogi publicznej (1KD);
- 2) Budynki funkcji uzupełniającej należy lokalizować w głębi działki budowlanej;
- 3) Zagospodarowanie niezabudowanych i nieutwardzonych części działek budowlanych zielenią ozdobną pełniącą jednocześnie funkcję izolacyjną od przyległych dróg;
- 4) Zakaz realizacji ogrodzeń pełnych na rzecz ogrodzeń lekkich, ażurowych; wysokość ogrodzenia od strony drogi max. 1,50m;
- 5) W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

6) Dopuszcza się łączenie oraz wydzielenie nowych działek budowlanych dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustalenia dotyczące warunków kształtowania zabudowy:

1) Gabaryty budynków przeznaczenia podstawowego:

- a) rzut poziomy głównej bryły budynku oparty na prostokącie z możliwością dobudowy ganków, werand, wiatrołapu, tarasu, garażu,
- b) budynek podpiwniczony w zależności od potrzeb inwestorów oraz warunków gruntowych, piwnice wyniesione nie wyżej niż 50cm w odniesieniu do najwyższego punktu projektowanego terenu na linii elewacji frontowej projektowanego budynku,
- c) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym jedna w poddaszu użytkowym, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do 4,0m,
- d) geometria dachu: dach dwu lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu 35°-45° bez przesunięć w pionie i poziomie, w przypadku doswietlenia poddaszy użytkowych – lukarny, wykusze nakryte dwuspadowymi daszkami, okna połaciowe,
- e) zakaz dachów mansardowych, niesymetrycznych,
- f) pokrycia dachowe – w miarę możliwości budynków drewnianych gontem lub wiórem, murowanych materiałem barwionym strukturalnie lub powlekanym fabrycznie w kolorach ciemnoczerwonym, brązowym lub grafitowym; zakazuje się stosowania pokryć dachowych z niepowlekaną blachy stalowej, w tym ocynkowanej;

2) budynki funkcji uzupełniającej winny pod względem architektury i użytych materiałów nawiązywać do budynku przeznaczenia podstawowego oraz spełniać warunki:

- a) jedna kondygnacja nadziemna, wysokość kalenicy do 5,0m,
- b) dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°-45°.

4. Ustalenia dotyczące komunikacji:

1) Obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD;

2) W ramach działki budowlanej należy zabezpieczyć minimum 3 miejsca parkingowe.

**§ 20.** Ustala się tereny zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem 5MP, o łącznej powierzchni 0,64ha.

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa pensjonatowo-mieszkaniowa.

- - Funkcja uzupełniająca - wolnostojący budynek gospodarczy, garaż lub budynek o funkcjach łączonych, mała architektura użytkowa (typu wiaty, zadaszenia, siedziska, stoły na wolnym powietrzu, grille).

2. Warunki zagospodarowania terenu:

- 1) Budynek przeznaczenia podstawowego należy realizować od strony drogi publicznej z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej drogi publicznej (1KD);
- 2) Obiekty funkcji uzupełniającej należy lokalizować w głębi działki budowlanej;
- 3) Zgodnie z §11 ust. 1 pkt 7 niniejszej uchwały zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegowej jeziora Poblędzie – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) Zagospodarowanie niezabudowanych i nieutwardzonych części działek budowlanych zielenią ozdobną pełniącą jednocześnie funkcję izolacyjną od przyległych dróg;
- 5) Zakaz realizacji ogrodzeń pełnych na rzecz ogrodzeń lekkich, ażurowych; wysokość ogrodzenia od strony drogi max.1,50m;
- 6) W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) Dopuszcza się łączenie oraz wydzielenie nowych działek budowlanych dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustalenia dotyczące warunków kształtowania zabudowy:

1) Gabaryty budynków przeznaczenia podstawowego:

- a) kształt budynku horyzontalny, oparty na rzucie prostokąta z możliwością dobudowy ganków, werand, wiatrołapu,

tarasów,

- b) szerokość elewacji frontowej – do 30m,
  - c) wysokość zabudowy: maksymalnie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym, możliwość podpiwniczenia; maksymalna wysokość ściany frontowej do 4,0m, maksymalna wysokość kalenicy do 10,0m,
  - d) geometria dachu: dachy wielo lub dwuspadowe, symetryczne z ewentualnymi naczółkami, kąt nachylenia głównych połaci dachu 35°-45°, dłuższa kalenica dachu skierowana wzdłuż drogi publicznej,
  - e) w przypadku doświetlenia poddaszy użytkowych – lukarny, okna połaciowe,
  - f) materiały wykończeniowe: drewno, kamień, tynk, pokrycie dachów łupkiem, gontem, blachą,
  - g) kolorystyka budynków utrzymana w tonacji kolorów naturalnych, niekontrastujących z otoczeniem,
  - h) zakaz stosowania dachów mansardowych, niesymetrycznych;
  - i) pokrycia dachowe – w miarę możliwości budynków drewnianych gontem lub wiórem, murowanych materiałem barwionym strukturalnie lub powlekanym fabrycznie w kolorach ciemnoczerwonym, brązowym lub grafitowym; zakazuje się stosowania pokryć dachowych z niepowlekaną blachy stalowej, w tym ocynkowanej;
- 2) Budynki funkcji uzupełniającej winny pod względem architektury i użytych materiałów nawiązywać do budynku przeznaczenia podstawowego oraz spełniać warunki:
- a) jedna kondygnacja nadziemna, wysokość kalenicy do 5,0m,
  - b) dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°-45°.

#### 4. Ustalenia dotyczące komunikacji:

- 1) Obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD;
- 2) W ramach działki budowlanej należy zabezpieczyć minimum 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe.

**§ 21.** Ustala się tereny zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem 6UT, o łącznej powierzchni 0,35ha.

1. Przeznaczenie podstawowe – teren usług turystyczno-wypoczynkowych obejmujący plażę trawiastą.

-- Funkcja uzupełniająca – pomost, przebieralnie, deszczochrony, sauna, obiekty małej architektury dostosowane do funkcji wypoczynkowej terenu (typu: stoły, ławy, grill), osłona śmietnikowa, ustępy ze szczelnym zbiornikiem ścieków np. typu TOY-TOY.

2. Warunki zagospodarowania terenu:

- 1) Dostęp komunikacyjny do drogi publicznej (1KD) poprzez ciąg pieszy oznaczony symbolem Cp;
- 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 3) Na linii brzegowej jeziora Poblędzie przylegającej do tego terenu dopuszcza się lokalizację pomostu;
- 4) Zieleń towarzysząca wraz z urządzeniami i budowlami terenowymi winna stanowić integralną część zagospodarowania terenu;
- 5) Teren położony w strefie ochronnej jeziora Poblędzie, dla którego obowiązują ustalenia § 11 ust. 1 pkt 7;
- 6) Należy uwzględnić lokalizację obiektów od granicy lasu ze względu na ochronę przeciwpożarową.

3. Ustalenia dotyczące warunków kształtowania zabudowy:

- 1) jednego deszczochronu:
  - a) stosować tylko konstrukcje drewniane,
  - b) kolorystyka - naturalne barwy w gamie brązów i zgaszonych zieleni,
  - c) powierzchnia zabudowy – do 20m<sup>2</sup>,
  - d) wysokość całkowita - do 3m,
  - e) układ połaci dachowych – indywidualny,
  - f) jednorodne pokrycie dachowe pod względem użytego materiału i koloru na wszystkich deszczochronach;

- 2) sauny:
- a) jednokondygnacyjna z elementów drewnianych,
  - b) powierzchnia zabudowy – do 50m<sup>2</sup>,
  - c) wysokość całkowita – do 5,0m,
  - d) układ połaci dachowych – dwuspadowy,

**§ 22.** Ustala się tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem 7R.

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny rolne obejmujące: uprawy polowe, tereny łąk i pastwisk, zieleń sródpolną, nieużytki, rowy odwadniające.
2. Na terenach oznaczonych symbolem 7 R ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem budowli i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. W zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg infrastruktury technicznej oraz zagospodarowania w obszarze stanowisk archeologicznych wyszczególnionych w §8 ust. 3.

**§ 23.** Ustala się tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem 8ZL.

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny istniejących lasów.
2. Ustala się obowiązek trwałego utrzymywania lasu i zapewnienia ciągłości jego użytkowania.

**§ 24.** Ustala się tereny zadrzewień i zakrzewień, oznaczone na rysunku planu symbolem 9Zd.

1. Przeznaczenie podstawowe – teren zadrzewień i zakrzewień.
2. Ustala się obowiązek zachowania naturalnej grupy zieleni wysokiej.
3. Zadrzewienia należy chronić i pielęgnować oraz uzupełniać stosując rodzime gatunki.

**§ 25.** Ustala się teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem 10WS.

1. Przeznaczenie podstawowe – teren wód powierzchniowych śródlądowych, jezioro Poblędzie.
2. Przeznaczenie dopuszczalne – pomost, kąpielisko.
3. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków.
4. Zakaz zmiany linii brzegowej za wyjątkiem zmian wynikających z robót regulacyjnych.
5. Dopuszcza się budowę pomostu o szerokości min 2,5m i długości do 20m w głąb jeziora.

**§ 26.** Ustala się teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KD, o powierzchni 1,23ha.

1. Przeznaczenie terenu: komunikacja publiczna – droga gminna.
2. Klasyfikacja techniczno-użytkowa: droga lokalna.
3. Parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego:
  - 1) Szerokość w liniach rozgraniczających: minimum 10,0m;
  - 2) Jedna jezdnia szerokości do 6,0m o dwóch pasach ruchu;
  - 3) Dopuszcza się w zależności od potrzeb lokalizację zatok postojowych do parkowania równoległego do osi jezdni;
  - 4) Dostępność do drogi nieograniczona;
  - 5) Dopuszcza się łączenie ruchu samochodowego, pieszego i rowerowego.

**§ 27.** Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDW (0,21ha), 3KDW (0,18ha), o powierzchni 0,39ha.

1. Przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne.
2. Klasyfikacja techniczno-użytkowa: drogi pieszo-jezdne.
3. Parametry drogi, zagospodarowanie pasa drogowego:
  - 1) Szerokość pasa drogowego: minimum 10,0m z możliwością utwardzonej jezdni;
  - 2) Dostępność do drogi nieograniczona.

**§ 28.** Ustala się teren ciągu komunikacyjnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 214Cp, o powierzchni 0,03ha.

1. Przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszy.
2. Parametry i zagospodarowanie terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 4,0m;

2) nawierzchnia przepuszczalna.

## **Rozdział IV**

### **USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 29.** Zgodnie z art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu:

- 1) ....% (słownie: .... %) dla terenów zabudowy rezydencjonalnej (MND);
- 2) ....% (słownie: ..... %) dla terenów zabudowy zagrodowej (RM);
- 3) ....% (słownie: ..... %) dla terenów zabudowy letniskowej (ML);
- 4) ....% (słownie: ..... %) dla terenów zabudowy pensjonatowo-mieszkalnej (MP);
- 5) ....% (słownie: ..... %) dla terenów usług turystycznych (UT);
- 6) ....% (słownie: ..... %) dla terenów komunikacyjnych (KD, KDW, Cp);
- 7) Stwierdza się, że na pozostałych terenach objętych planem nie będzie miał wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu, a więc nie zachodzą okoliczności wymagające naliczenia opłaty .

**§ 30.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dubeninki.

**§ 31.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

**Przewodniczący Rady Gminy**