UCHWAŁA NR XLI/332/24

RADY GMINY DUBENINKI

z dnia 04 kwietnia 2024 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego

Żytkiejmy w gminie Dubeninki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), uchwala się co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Żytkiejmy w Gminie Dubeninki, w granicach określonych w uchwale Nr XXII/177/21 z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Żytkiejmy w Gminie Dubeninki, zwany dalej planem.

2. Stwierdza się, że plan określony w ust. 1 nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dubeninki” przyjętego Uchwałą Nr XXXI/137/98 Rady Gminy Dubeninki z dnia 18 czerwca 1998 r. z późniejszymi zmianami.

3. Obszar opracowania planu obejmuje powierzchnię około 4,73 ha.

§ 2. Plan składa się z części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz następujących załączników, stanowiących integralne części uchwały:

1. części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1;
2. rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu (w tym listy nieuwzględnionych uwag do projektu planu) - załącznik nr 2;
3. rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3;
4. danych przestrzennych, o których mowa w art. 67 a oraz art. 67 c, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 4.

Rozdział 1.

USTALENIA OGÓLNE

§ 3. 1. W niniejszym planie określa się:

1. przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych

zasadach zagospodarowania;

1. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
2. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
3. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr

kultury współczesnej;

1. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
2. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną

i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy

w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

1. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
2. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
3. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
4. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
5. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
6. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
7. granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
8. sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
9. minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych (Rozdział 13).

§ 4. 1. Objaśnienie określeń użytych w uchwale:

1. terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
2. liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy projektowanego budynku, takie jak: podesty, tarasy, balkony, wykusze, pochylnie a także schody itp.; linia ta nie dotyczy elementów małej architektury;
4. usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi rzemieślnicze, zakłady drobnej wytwórczości i usługi podstawowe, których eksploatacja nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor dysponuje tytułem prawnym; za usługi uciążliwe uznaje się wszelkie rodzaje działalności wymienione w katalogu inwestycji, ustanowionym w przepisach odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
5. zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zieleń pełniącą funkcje ochronne, ograniczającą rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu lub oddzielającą funkcjonalnie i optycznie, stanowiącą pas zwartej zieleni w formie zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów (w tym zimozielonych).

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych na części graficznej planu:

1. teren usług, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego symbolem 1U (kod klasy przeznaczenia terenu i symbol klasy przeznaczenia terenu 2\_U);
2. teren wodociągów - ujęcia wody wraz ze strefą ochronną, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego symbolem 1IW (kod klasy przeznaczenia terenu i symbol klasy przeznaczenia terenu 6\_5\_IW);
3. teren zabudowy związanej z rolnictwem, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego symbolem 1RZ (kod klasy przeznaczenia terenu i symbol klasy przeznaczenia terenu 7\_2\_RZ);
4. teren zieleni naturalnej, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego symbolem 1ZN (kod klasy przeznaczenia terenu i symbol klasy przeznaczenia terenu 10\_1\_ZN).

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu miejscowego są ustaleniami
obowiązującymi:

1. granice obszaru objętego planem;
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. przeznaczenie terenów oznaczone symbolem cyfrowo-literowym;
4. nieprzekraczalne linie zabudowy;
5. zwymiarowanie odległości w metrach,

2. Pozostałe oznaczenia graficzne w części graficznej planu miejscowego mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Nakazuje się zagospodarowanie terenów objętych planem z zachowaniem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Zakazuje się realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu niezgodnych z ustaleniami planu.

3. Przepisy określające maksymalną wysokość zabudowy nie dotyczą urządzeń technicznych i infrastruktury technicznej

4. Wszystkie budynki w granicach działki budowlanej muszą tworzyć harmonijną stylistycznie i kolorystycznie całość, ukształtowaną z zachowaniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy.

5. Pozostałe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w Rozdziale 13.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu

§ 8.1. Teren objęty planem położony jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszczy Rominckiej oraz w graniach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Rominckiej, w którym obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody wraz z aktami wykonawczymi. Zgodnie z Uchwałą nr XLV/660/22 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Rominckiej (Dz. Urz. Woj. Warm.-Maz. z 2023 r. poz. 666) na obszarze obowiązują zakazy wskazane w ww. uchwale. Od przedmiotowych zakazów obowiązują odstępstwa, w tym dla inwestycji celu publicznego - określone zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszczalne poziomy natężenia pola elektrycznego, pola magnetycznego oraz wartość progową poziomu hałasu należy określać zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

3. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

4. Pomiędzy terenami zabudowanymi należy wprowadzić zwarte powierzchnie biologicznie czynne umożliwiające naturalną wegetację rodzimych gatunkowo roślin i zagospodarowanie wód opadowych

5. Zakazuje się realizacji obiektów lub układów przestrzennych dysharmonizujących otaczający krajobraz.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. Na terenie objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków.

2. Na terenie objętym planem nie występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków ani zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

3. W przypadku natrafienia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy postępować zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują tereny przestrzeni publicznych.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na
podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia
powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w

audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 11. 1. Teren objęty planem położony jest w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Puszczy Rominckiej oraz w graniach Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Rominckiej, dla których obowiązują ustalenia § 8 niniejszej uchwały.

2. Na terenie objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko- mazurskiego.

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

w tym zakaz zabudowy

§ 12. Ograniczenia obowiązujące na terenach podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody ustalono w § 8 niniejszej uchwały.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez gminną drogę publiczną oraz wojewódzką drogę publiczną, przyległe do terenu objętego planem jednakże nie objęte jego ustaleniami;

2) wewnętrzny układ komunikacyjny terenu objętego planem powiązany z drogami publicznymi, o

których mowa w pkt 1;
3) zachowuje się istniejące zjazdy publiczne i indywidualne z dróg publicznych, o których mowa w pkt 1;ustala się minimalną liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

1. 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny - dla zabudowy związanej z rolnictwem,
2. 5 miejsc do parkowania na 150 m2 powierzchni obiektów usługowych - dla zabudowy usługowej,
3. nakazuje się uwzględnienie miejsc postojowych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych.

2. Powiązanie infrastruktury technicznej terenu objętego planem z układem zewnętrznym poprzez istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu jako główne zasady projektowania.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
2. zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
3. dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń i przewodów, a także ich rozbudowę i przebudowę, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami odrębnymi;
4. średnica przewodów sieci wodociągowej - nie mniejsza niż 32mm;
5. sieć wodociągowa winna być wyposażona w hydranty i posiadać parametry umożliwiające pobór wody w celach przeciwpożarowych; dopuszcza się pobór wody do celów przeciwpożarowych z indywidualnych zbiorników przeciwpożarowych.
6. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
7. odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
8. dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń i przewodów, a także ich rozbudowę i przebudowę, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami odrębnymi;
9. średnica przewodów sieci kanalizacji sanitarnej - nie mniejsza niż 40mm;
10. dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza liniami rozgraniczającymi dróg, jeżeli jest to uzasadnione technicznie lub technologicznie;
11. do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych.
12. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
13. odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów budowlanych na tereny nieutwardzone działki inwestora z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami;
14. na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się ogrodowe systemy zbierania wody deszczowej;
15. odprowadzanie oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i parkingów do ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami;
16. wody opadowe i roztopowe niezagospodarowane w sposób określony w pkt 1, 2, 3 nakazuje się odprowadzać do gminnej sieci kanalizacyjnej z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami;
17. dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń i przewodów, a także ich rozbudowę i przebudowę, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami odrębnymi;
18. średnica przewodów sieci kanalizacji - nie mniejsza niż 50mm;
19. dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza liniami rozgraniczającymi dróg, jeżeli jest to uzasadnione technicznie lub technologicznie;
20. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
21. zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia z przyłączami napowietrznymi, kablowymi lub napowietrzno-kablowymi oraz w oparciu o stacje transformatorowe SN/nn (20/0,4 kV), z zastrzeżeniem pkt 2;
22. dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania energetycznej i ochrony środowiska, w tym w szczególności ze źródeł odnawialnych;
23. dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących linii elektroenergetycznych, przyłączy i stacji transformatorowych oraz budowę nowych, bez wskazania konkretnej lokalizacji, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami odrębnymi;
24. sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej.
25. Ustala się zaopatrzenia w ciepło z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, w szczególności ze źródeł odnawialnych.
26. Dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii na potrzeby istniejącej i planowanej zabudowy, za wyjątkiem urządzeń wytwarzających wykorzystujących energię wiatru.
27. W zakresie sieci teletechnicznych ustala się:
28. kompleksowa realizacja sieci teletechnicznych zapewniającej pełną obsługę obszarów zabudowanych;
29. ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na terenie objętym planem, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu ochrony środowiska.
30. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
31. docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie sieci gazowych;
32. średnica przewodów sieci gazowej - nie mniejsza niż 20mm;
33. dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu ochrony środowiska.
34. Zasady magazynowania i usuwania odpadów określają przepisy odrębne z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. 1. Ustala się, że tereny, dla których plan zmienia przeznaczenie, mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o przeznaczeniu innym, niż ustalone w niniejszym planie, z możliwością dokonywania jej rozbudowy, przebudowy, modernizacji, do czasu zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

Rozdział 10.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 15. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

Rozdział 11.

Granice terenów i obszarów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 16. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1IW, stanowiący obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym związanej z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, zgodnie z zapisami §20 niniejszej uchwały.

Rozdział 12.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 17. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości.

1. Szczegółowe zasady i warunki podziału poszczególnych nieruchomości zawarto w Rozdziale 13, w ustaleniach szczegółowych dla wyznaczonych w planie terenów.
2. Podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki nie posiadają dostępu do drogi publicznej, rozumianego zgodnie przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 13.

Ustalenia szczegółowe dla terenów wyróżnionych w planie

§ 18.1. Ustala się teren usług, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego symbolem 1U (o powierzchni około 0,85 ha).

1. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
2. przeznaczenie terenu: U - teren usług;
3. przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu;
4. przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu, teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług kultu religijnego.
5. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:
6. maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50%;
7. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%;
8. ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy:
9. maksymalna intensywność zabudowy - 1,5,
10. minimalna intensywność zabudowy - 0,3;
11. obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z wojewódzkiej drogi publicznej, przyległej do terenu objętego planem jednakże nie objętej jego ustaleniami;
12. ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 10 m od linii rozgraniczającej wojewódzkiej drogi publicznej, nie objętej ustaleniami niniejszego planu, a przyległej do terenu oznaczonego symbolem 1U;
13. możliwość realizacji pomocniczego zagospodarowania terenu, w szczególności: parkingu, dojść i dojazdów, zieleni, infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
14. projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy.
15. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
16. budynki, budowle i urządzenia budowlane zgodne z przeznaczeniem terenu, w tym budynki usługowe, budynki i budowle pomocnicze np. budynki gospodarcze, garaże, altany, wiaty, deszczochrony, grille, boiska, place zabaw oraz inne służące do funkcjonowania obiektów w granicach terenu usług;
17. forma architektoniczna obiektów, o których mowa w pkt 1, tworząca spójną stylistycznie całość w granicach działki budowlanej;
18. maksymalna wysokość zabudowy: 12,0m.
19. Nie przewiduje się wtórnego podziału terenu, za wyjątkiem podziałów geodezyjnych wynikających z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej lub powiększenie sąsiedniej działki budowlane

§ 19.1. Ustala się teren zabudowy związanej z rolnictwem, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego symbolem 1RZ (o powierzchni około 3,31 ha).

1. Przeznaczenie terenu: RZ - teren zabudowy związanej z rolnictwem, w tym zabudowy zagrodowej.
2. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:
3. maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%;
4. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%;
5. ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy:
6. maksymalna intensywność zabudowy - 1,2,
7. minimalna intensywność zabudowy - 0,5;
8. obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z gminnej drogi publicznej, nie objętej ustaleniami niniejszego planu, a przyległej do terenu oznaczonego symbolem 1RZ;
9. ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczającej gminnej drogi publicznej, nie objętej ustaleniami niniejszego planu, a przyległej do terenu oznaczonego symbolem 1RZ;
10. możliwość realizacji pomocniczego zagospodarowania terenu, w szczególności: dojść i dojazdów, parkingów, zieleni, infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
11. projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy.
12. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
13. budynki, budowle i urządzenia budowlane zgodne z przeznaczeniem terenu, w tym budynki mieszkalne, budynki i budowle pomocnicze np. budynki gospodarcze, magazynowe, garaże, sauny, altany, wiaty na potrzeby gospodarcze lub rekreacyjne, podziemne piwnice itp. z dopuszczeniem powierzchniowych form zagospodarowania terenu np. stawy, oczka wodne;
14. dopuszczenie realizacji usług zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
15. forma architektoniczna obiektów, o których mowa w pkt 1, tworząca spójną stylistycznie całość w granicach działki budowlanej;
16. maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m (nie dotyczy budowli i urządzeń rolniczych, których wysokość nie może przekraczać 30 m).
17. Nie przewiduje się wtórnego podziału terenu, za wyjątkiem podziałów geodezyjnych wynikających z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej lub powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

§ 20.1. Ustala się teren wodociągów - ujęcia wody wraz ze strefą ochronną, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego symbolem 1IW, (o powierzchni około 0,44 ha).

1. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
2. przeznaczenie terenu: IW - teren wodociągów, w tym ujęcie wody wraz ze strefą ochronną;
3. przeznaczenie uzupełniające: teren usług biurowych i administracji lub teren parkingu.
4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:
5. maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%;
6. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50%;
7. ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy:
8. maksymalna intensywność zabudowy - 1,5,
9. minimalna intensywność zabudowy - 0,5;
10. obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z wojewódzkiej drogi publicznej, przyległej do terenu objętego planem jednakże nie objętej jego ustaleniami;
11. ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 10 m od linii rozgraniczającej wojewódzkiej drogi publicznej, nie objętej ustaleniami niniejszego planu, a przyległej do terenu oznaczonego symbolem 1IW;
12. możliwość realizacji pomocniczego zagospodarowania terenu, w szczególności: dojść i dojazdów, parkingów, zieleni, infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
13. projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy.
14. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
15. budynki, budowle i urządzenia budowlane zgodne z przeznaczeniem terenu, w tym budynki usługowe, budynki i budowle pomocnicze np. budynki gospodarcze, magazynowe, garaże, wiaty;
16. forma architektoniczna obiektów, o których mowa w pkt 1, tworząca spójną stylistycznie całość w granicach działki budowlanej;
17. maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m
18. Nie przewiduje się wtórnego podziału terenu, za wyjątkiem podziałów geodezyjnych wynikających z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej lub powiększenie sąsiedniej działki budowlane.

§ 21.1. Ustala się teren zieleni naturalnej, wyróżniony w części graficznej planu miejscowego symbolem 1ZN (o powierzchni około 0,13 ha).

1. Przeznaczenie terenu: ZN - teren zieleni naturalnej.
2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń, obiektów, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń niezbędnych do udostępniania terenu, w tym: schodów terenowych, podjazdów, ścieżek pieszych i rowerowych itp.
3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:
4. nie ustala się maksymalnego udziału procentowego całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ze względu na zakaz zabudowy kubaturowej;
5. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 90%;
6. obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z gminnej drogi publicznej, nie objętej ustaleniami niniejszego planu, a przyległej do terenu oznaczonego symbolem 1ZN;
7. ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczającej gminnej drogi publicznej, nie objętej ustaleniami niniejszego planu, a przyległej do terenu oznaczonego symbolem 1ZN.
8. Nie przewiduje się wtórnego podziału terenu, za wyjątkiem podziałów geodezyjnych wynikających z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej lub powiększenie sąsiedniej działki budowlane.

Rozdział 14.

Postanowienia końcowe

§ 22. W stosunku do terenów, objętych niniejszą Uchwałą, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Żytkiejmy w gminie Dubeninki przyjętego Uchwałą Nr XVII/76/96 Rady Gminy Dubeninki z dnia 6 sierpnia 1996 r. (opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Suwalskiego Nr 66, poz. 201).

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dubeninki.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr XLI/332/24

Rady Gminy Dubeninki

z dnia 04 kwietnia 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIA DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU
PLANU (W TYM LISTY NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU PLANU)

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Gminy Dubeninki stwierdza, że nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr XLI/332/24

Rady Gminy Dubeninki

z dnia 04 kwietnia 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIA O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Żytkiejmy w gminie Dubeninki, będą finansowane ze środków Gminy Dubeninki, oraz o zasadach ich finansowania:

1) do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu, należą głównie: drogi publiczne wraz z oświetleniem, uzupełnienie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;

1. inwestycje, o których mowa w pkt 1, realizowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami

odrębnymi;

1. inwestycje, o których mowa w pkt 1, finansowane będą ze środków Gminy Dubeninki oraz z

wykorzystaniem środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4

do Uchwały Nr XLI/332/24

Rady Gminy Dubeninki

z dnia 04 kwietnia 2024 r.

DANE PRZESTRZENNE
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obrębu geodezyjnego Żytkiejmy w gminie Dubeninki