

UCHWAŁA NR
RADY GMINY DUBENINKI

z dnia

**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, poz. 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597), w nawiązaniu do art. 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), Rada Gminy Dubeninki uchwała co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że plan 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.

2. Uchwała 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.

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;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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 zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) 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;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) 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;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych (Rozdział 13).

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 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 zieleni 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 **IIW** (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 **IRZ** (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) wymiarowanie 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;

4) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny – dla zabudowy związanej z rolnictwem,

b) 5 miejsc do parkowania na 150 m² powierzchni obiektów usługowych – dla zabudowy usługowej,

c) 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.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń i przewodów, a także ich rozbudowę i przebudowę, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami odrębnymi;

3) średnica przewodów sieci wodociągowej – nie mniejsza niż 32mm;

4) 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.

5. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

1) odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;

2) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń i przewodów, a także ich rozbudowę i przebudowę, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami odrębnymi;

3) średnica przewodów sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniejsza niż 40mm;

4) dopuszcza się lokalizację kanałów sanitarnych poza liniami rozgraniczającymi dróg, jeżeli jest to uzasadnione technicznie lub technologicznie;

5) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych.

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów budowlanych na tereny nieutwardzone działki inwestora z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami;

2) na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się ogrodowe systemy zbierania wody deszczowej;

3) odprowadzanie oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z terenów dróg i parkingów do ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami;

4) 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;

5) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń i przewodów, a także ich rozbudowę i przebudowę, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu oraz przepisami odrębnymi;

6) średnica przewodów sieci kanalizacji – nie mniejsza niż 50mm;

7) dopuszcza się lokalizację kanałów deszczowych poza liniami rozgraniczającymi dróg, jeżeli jest to uzasadnione technicznie lub technologicznie;

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) 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;

2) 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;

3) 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;

4) sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe i przyłącza realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci elektroenergetycznej.

8. 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.

9. Dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii na potrzeby istniejącej i planowanej zabudowy, za wyjątkiem urządzeń wytwarzających wykorzystujących energię wiatru.

10. W zakresie sieci teletechnicznych ustala się:

1) kompleksowa realizacja sieci teletechnicznych zapewniającej pełną obsługę obszarów zabudowanych;

2) 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.

11. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie sieci gazowych;

2) średnica przewodów sieci gazowej – nie mniejsza niż 20mm;

3) dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu ochrony środowiska.

12. 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 IIW, stanowiący obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym związanej z budową i utrzymaniem 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.

2. Szczegółowe zasady i warunki podziału poszczególnych nieruchomości zawarto w Rozdziale 13, w ustaleniach szczegółowych dla wyznaczonych w planie terenów.

3. Podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielienia 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).

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: **U** - teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu, teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług kultu religijnego.

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy:

- a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
- b) minimalna intensywność zabudowy – 0,3;

4) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z wojewódzkiej drogi publicznej, przyległej do terenu objętego planem jednakże nie objętej jego ustaleniami;

5) 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;

6) możliwość realizacji pomocniczego zagospodarowania terenu, w szczególności: parkingu, dojeżdż i dojazdów, zieleni, infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;

7) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy.

4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1) 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;

2) forma architektoniczna obiektów, o których mowa w pkt 1, tworząca spójną stylistycznie całość w granicach działki budowlanej;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0m.

5. Nie przewiduje się wtórnego podziału terenu, za wyjątkiem podziałów geodezyjnych wynikających z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej lub powiększenie sąsiedniej działki budowlanej

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

2. Przeznaczenie terenu: **RZ** – teren zabudowy związanej z rolnictwem, w tym zabudowy zagrodowej.

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy:

a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,

b) minimalna intensywność zabudowy – 0,5;

4) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z gminnej drogi publicznej, nie objętej ustaleniami niniejszego planu, a przyległej do terenu oznaczonego symbolem 1RZ;

5) 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;

6) możliwość realizacji pomocniczego zagospodarowania terenu, w szczególności: dojść i dojazdów, parkingów, zieleni, infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;

7) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy.

4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1) 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;

2) dopuszczenie realizacji usług zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;

3) forma architektoniczna obiektów, o których mowa w pkt 1, tworząca spójną stylistycznie całość w granicach działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m (nie dotyczy budowli i urządzeń rolniczych, których wysokość nie może przekraczać 30 m).

5. 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 **IIW**, (o powierzchni około 0,44 ha).

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: **IW** – teren wodociągów, w tym ujęcie wody wraz ze strefą ochronną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług biurowych i administracji lub teren parkingu.

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;

3) ustala się maksymalną i minimalną intensywność zabudowy:

- a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
- b) minimalna intensywność zabudowy – 0,5;

4) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z wojewódzkiej drogi publicznej, przyległej do terenu objętego planem jednakże nie objętej jego ustaleniami;

5) 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 **IIW**;

6) możliwość realizacji pomocniczego zagospodarowania terenu, w szczególności: dojść i dojazdów, parkingów, zieleni, infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;

7) projektowane zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać przebieg istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy.

4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:

1) budynki, budowle i urządzenia budowlane zgodne z przeznaczeniem terenu, w tym budynki usługowe, budynki i budowle pomocnicze np. budynki gospodarcze, magazynowe, garaże, wiaty;

2) forma architektoniczna obiektów, o których mowa w pkt 1, tworząca spójną stylistycznie całość w granicach działki budowlanej;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m

5. Nie przewiduje się wtórnego podziału terenu, za wyjątkiem podziałów geodezyjnych wynikających z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej lub powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

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

2. Przeznaczenie terenu: **ZN** – teren zieleni naturalnej.

3. 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.

4. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) nie ustala się maksymalnego udziału procentowego całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ze względu na zakaz zabudowy kubaturowej;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%;

3) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z gminnej drogi publicznej, nie objętej ustaleniami niniejszego planu, a przyległej do terenu oznaczonego symbolem 1ZN;

4) 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.

5. Nie przewiduje się wtórnego podziału terenu, za wyjątkiem podziałów geodezyjnych wynikających z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej lub powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

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.

Przewodniczący Rady

.....

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Gminy Dubeninki

z dnia r.

**ROZSTRZYGNIECIA 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) Rada Gminy Dubeninki stwierdza, że
.....

Przewodniczący Rady

.....

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Gminy Dubeninki

z dnia r.

**ROZSTRZYGNĘCIA 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), 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;
- 2) inwestycje, o których mowa w pkt 1, realizowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) inwestycje, o których mowa w pkt 1, finansowane będą ze środków Gminy Dubeninki oraz z wykorzystaniem środków zewnętrznych.

Przewodniczący Rady

.....

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr

Rady Gminy Dubeninki

z dnia r.

DANE PRZESTRZENNE

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obrębu geodezyjnego Żytkiejmy w gminie Dubeninki**