



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

---

Olsztyn, dnia 21 września 2015 r.

Poz. 3304

### UCHWAŁA NR VII/39/15 RADY GMINY DUBENINKI

z dnia 10 sierpnia 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (części) miejscowości Dubeninki w Gminie Dubeninki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz.U. z 2013 r. poz. 594, 1318, z 2014 r. poz. 379, 1072); art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U. z 2015 r., poz. 199, 443), w związku z wykonaniem uchwały Rady Gminy Dubeninki Nr XXV/185/14 z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (części) miejscowości Dubeninki w Gminie Dubeninki, Rada Gminy Dubeninki uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (części) miejscowości Dubeninki w Gminie Dubeninki nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dubeninki uchwalonego uchwałą Nr XXXI/137/98 Rady Gminy Dubeninki z dnia 18 czerwca 1998r. zmienionego uchwałą Nr IX/51/11 Rady Gminy Dubeninki z dnia 10 listopada 2011r., ujednoliconego uchwałą Nr XXVII/203/14 Rady Gminy Dubeninki z dnia 13 listopada 2014 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (części) miejscowości Dubeninki w Gminie Dubeninki, zwany dalej planem.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 2 ha położony w północno-zachodniej części miejscowości Dubeninki. Granicami planu objęto część dróg gminnych (działek nr geod. 31, 329) oraz działki gruntowe nr geod. 32/2, 32/3, 37/1.

**§ 2.** Integralną częścią uchwały są:

- 1) Rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

#### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem**

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

- 1) Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów oraz form ochrony terenów z zachowaniem warunków określonych przepisami odrębnymi;
- 2) Umożliwienie realizacji inwestycji celu publicznego, jakim jest budowa placówki straży granicznej oraz uzbrojenia terenów i komunikacji publicznej;
- 3) Kształtowanie harmonijnego krajobrazu przyrodniczego i kulturowego;

#### 4) Ograniczenie konfliktów przestrzennych.

§ 4. W niniejszym planie, stosownie do jego problematyki, 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 kulturowego;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową;
- 7) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 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 opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 13) Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 14) Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 15) Minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 5. 1. Definicje pojęć używanych w planie:

- 1) **rysunek planu** - graficzny zapis planu, sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) **przepisy odrębne** - aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **linie rozgraniczające** - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu i stanowiące ustalenia niniejszego planu;
- 4) **przeznaczenie terenu** - przeznaczenie, które przeważa na danym obszarze wyznaczone liniami rozgraniczającymi; główny sposób zagospodarowania terenu, któremu muszą być podporządkowane inne funkcje;
- 5) **funkcja uzupełniająca** - obiekty budowlane, które uzupełniają i wzbogacają przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne określone w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 6) **działka budowlana** - definicja przyjęta zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **udział powierzchni zabudowy** - wyrażony procentowo maksymalny stosunek powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;

- 8) **udział powierzchni zabudowanej** - wyrażony procentowo maksymalny stosunek sumy powierzchni zabudowy i powierzchni utwardzonej do powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 9) **powierzchnia biologicznie czynna** - część powierzchni działki budowlanej lub obszaru wyznaczonego w planie, która pozostaje niezabudowana, nie stanowi nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością np. zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, kwietniki, powierzchniowe zbiorniki wodne;
- 10) **udział powierzchni biologicznie czynnej** - wyrażony procentowo, minimalny stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 11) **wskaźnik intensywności zabudowy** - minimalny lub maksymalny stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 12) **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, okapów oraz elementów małej architektury i uzbrojenia terenu;
- 13) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od istniejącej warstwy terenu przyjętej w najniższym punkcie elewacji frontowej do kalenicy budynku, nie dotyczy obiektów i urządzeń uzbrojenia terenu; wysokość może być wyrażona w kondygnacjach lub metrach;
- 14) **szerokość elewacji frontowej** - określa linia prosta łącząca dwa najdalej oddalone od siebie punkty w widoku budynku od strony frontu działki;
- 15) **przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko** - zamierzenie budowlane lub inna ingerencja w środowisko polegająca na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystywania terenu, dla których może być wymagane lub jest wymagane przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych odnoszących się do ochrony środowiska;
- 16) **tereny rolnicze** - obejmujące grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 6. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) R - teren rolniczy;
- 2) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) UI - teren usług innych;
- 4) KD - teren gminnej drogi publicznej;
- 5) KDW - teren drogi wewnętrznej.

2. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami planu są:

- 1) Granice obszaru objętego planem;
- 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolem literowym lub cyfrowo - literowym;
- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu mające charakter informacyjny:

- 1) Linie rozgraniczające terenów o tym samym przeznaczeniu - orientacyjny podział na działki budowlane;
- 2) Infrastruktura techniczna.

4. Oznaczenia granic opracowania planu, biegnące wzdłuż linii rozgraniczających, należy traktować jako biegnące w osi linii rozgraniczających.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - teren rolniczy.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń melioracji wodnych oraz urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Teren położony w granicach obszarów objętych ochroną przyrody, dla którego obowiązują ustalenia określone w § 13 ust. 2 i §16 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały.
4. Dostęp komunikacyjny terenu z drogi publicznej (oznaczonej symbolem KD) oraz wewnętrznej (oznaczonej symbolem KDW).

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Funkcja uzupełniająca - wolnostojący budynek gospodarczy, garaż lub o funkcjach łączonych, obiekty ogrodowo-wypoczynkowe typu: altana, wiata grillowa oraz urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
  - 1) Na działce budowlanej obowiązuje sytuowanie budynku mieszkalnego przy frontowej granicy działki oraz budynku o funkcji uzupełniającej zlokalizowanego w głębi działki;
  - 2) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej drogi publicznej oznaczonej symbolem KD - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) Minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1200m<sup>2</sup>;
  - 4) Udział powierzchni zabudowy - 20%;
  - 5) Udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%;
  - 6) Maksymalny wskaźniki intensywności zabudowy - 0,2;
  - 7) Minimalny wskaźniki intensywności zabudowy - 0,1;
  - 8) Zakaz realizacji ogrodzeń pełnych na rzecz ogrodzeń lekkich, ażurowych; wysokość ogrodzenia od strony drogi maksimum 1,50m;
  - 9) Dopuszcza się łączenie oraz wydzielenie nowych działek budowlanych dla lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
  - 1) Architektura budynków winna być zharmonizowana z naturalną konfiguracją terenu;
  - 2) Budynki w obrębie wyznaczonej działki budowlanej winne stanowić zespół architektoniczno-urbanistyczny, harmonijny stylistycznie i kolorystycznie, z jednorodnym pokryciem dachowym pod względem użytego materiału i koloru; warunek pokrycia dachowego nie dotyczy obiektów służące funkcji ogrodowo-wypoczynkowej;
  - 3) Budynek mieszkalny należy sytuować dłuższą kalenicą wzdłuż drogi publicznej oznaczonej symbolem KD;
  - 4) Dopuszcza się lokalizowanie budynków o funkcji uzupełniającej bezpośrednio na granicy przyległej działki budowlanej pod warunkiem, że będą tworzyły spójną bryłę o tych samych wysokościach i kątach nachylenia połaci dachowych.
5. Gabaryty budynku mieszkalnego:
  - 1) Dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym, w razie potrzeby podpiwniczenie wyniesione nie wyżej niż 60cm ponad najwyższą rzędną terenu przy elewacji frontowej;
  - 2) Kształt bryły budynku horyzontalny tzn. szerokość ściany frontowej musi być większa niż wysokość budynku i stosunek ich musi wynosić minimum 1,5:1;

- 3) Geometria dachu: dachy dwuspadowe, symetryczne z ewentualnymi naczółkami, kąt nachylenia głównych połaci dachu  $35^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , w przypadku doświetlenia poddaszy użytkowych - lukarny, okna połaciowe;
- 4) Zakaz stosowania dachów mansardowych, niesymetrycznych;
- 5) Materiały wykończeniowe: drewno, kamień, tynk, pokrycie dachów łupkiem, gontem, blachą, dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym, ceglastym lub brązowym;
- 6) Ograniczenie kolorystyki elewacji budynku do kolorów z palety brązów, beży, żółcieni, szarości, zieleni; zakazuje się stosowania na elewacjach kolorów jaskrawych kontrastujących z otoczeniem.

6. Gabaryty budynku o funkcji uzupełniającej:

- 1) Jedna kondygnacja nadziemna, wysokość całkowita do 6,0m;
- 2) Dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachu  $25^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ;
- 3) Dopuszcza się dach jednospadowy w przypadku budynku usytuowanego na granicy działki.

7. Ustalenia dotyczące komunikacji:

- 1) Obsługa komunikacyjna: zjazdem z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD;
- 2) W ramach działki budowlanej należy zabezpieczyć minimum 2 miejsca do parkowania.

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3UI (o powierzchni 0,7650 ha) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - usługi inne tzn. zespół obiektów służących celom obronności i bezpieczeństwa państwa (placówka straży granicznej).

2. Funkcja uzupełniająca - wolnostojący budynek gospodarczy, garażowy, magazynowy lub o funkcjach łączonych oraz obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) Budynek administracyjny winien być lokalizowany przy frontowej granicy działki, natomiast budynki i obiekty o funkcji uzupełniającej w głębi działki;
- 2) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej drogi publicznej oznaczonej symbolem KD - zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) Zakaz wtórnego podziału terenu;
- 4) Udział powierzchni zabudowy - 25%;
- 5) Udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
- 6) Maksymalny wskaźniki intensywności zabudowy - 0,25;
- 7) Minimalny wskaźniki intensywności zabudowy - 0,1;
- 8) Zakaz realizacji ogrodzeń pełnych, o przęsłach prefabrykowanych betonowych i żelbetowych na rzecz ogrodzeń lekkich, ażurowych; wysokość ogrodzenia od strony drogi publicznej - maksimum 2,5 m.

4. Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) Dwie kondygnacje nadziemne, w razie potrzeby podpiwniczenie wyniesione nie wyżej niż 60cm ponad najwyższą rzędną terenu przy elewacji frontowej;
- 2) Wysokość całkowita budynku administracyjnego mierzona od istniejącej warstwy terenu przyjętej w najniższym punkcie elewacji frontowej do kalenicy nie może być większa niż 12m, natomiast budynków o funkcji uzupełniającej do 9 m;
- 3) Wysokość całkowita wieży antenowej do 50 m mierzona od istniejącej warstwy terenu przyjętej przy lokalizacji wieży;
- 4) Geometria dachu budynku administracyjnego: dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu  $35^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ;
- 5) Geometria dachu budynków funkcji uzupełniającej: dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachu  $25^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ;

- 6) Preferowane pokrycie budynków materiałami w kolorze czerwonym, ceglastym lub brązowym;
- 7) Ograniczenie kolorystyki elewacji budynków do kolorów z palety brązów, beży, żółcieni, szarości, zieleni; zakazuje się stosowania na elewacjach kolorów jaskrawych kontrastujących z otoczeniem;
- 8) Nakłada się obowiązek maksymalnej koncentracji programu funkcjonalno-użytkowej inwestycji - ograniczenia ilości odrębnych budynków. Zespół obiektów strażnicy stanowić winien zwarty przestrzennie kompleks;
- 9) Nakłada się obowiązek dostosowania architektury zespołu obiektów strażnicy do skali i charakteru krajobrazu naturalnego, nawiązania jej w ogólnym wyrazie plastycznym oraz w stosowanym detalu do tradycyjnych i historycznych form budownictwa lokalnego.
- 10) Stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych.

#### 5. Ustalenia dotyczące komunikacji:

- 1) Obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej oznaczonej symbolem KD;
- 2) W ramach działki budowlanej należy zabezpieczyć minimum 4 miejsca do parkowania samochodów, w tym co najmniej 1 miejsce dla osób niepełnosprawnych.

#### § 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami KD (0,2162 ha), ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - komunikacja publiczna - droga gmina.
2. Klasyfikacja techniczno-użytkowa: droga lokalna.
3. Szerokość pasa drogowego: 10,0m-12,0 m;
4. W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz adaptuje się przebieg istniejącego rowu melioracyjnego.
5. Dostępność do drogi nieograniczona.

#### § 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW (0,0710ha), ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - droga wewnętrzna dojazdowa.
2. Klasyfikacja techniczno-użytkowa: droga pieszo-jezdna.
3. Szerokość pasa drogowego: minimum 6,0m;
4. W zagospodarowaniu terenu dopuszcza się przebieg sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
5. Dostępność do drogi nieograniczona.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 12. 1. Podstawą ustaleń miejscowego planu jest zasada zrównoważonego rozwoju, przez którą rozumie się taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego jak i przyszłych pokoleń.

2. Ustala się zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowanym przeznaczeniem terenu.

3. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego dla każdego z wydzielonych terenów zostały określone w Rozdziale 2 poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

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

- 1) Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem uzbrojenia terenu;

- 2) Ochrona urządzeń wodnych, w tym utrzymanie drożności rowów poprzez odpowiednie zagospodarowanie działek; dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracji wodnych bądź wykonanie odpowiednich zabezpieczeń dla prawidłowego funkcjonowania istniejącego systemu melioracyjnego - zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.
- 3) W celu minimalizacji wpływu zainwestowania na środowisko ustala się:
  - a) ochrona powierzchni ziemi poprzez ograniczanie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu do niezbędnego minimum, wynikającego z prac budowlanych związanych z realizacją obiektów budowlanych; zmiany ukształtowania terenu nie mogą powodować zmiany stanu wody w gruncie oraz kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
  - b) nakaz zdjęcia aktywnej biologicznie warstwy gleby w miejscach wykopów budowlanych i wykorzystanie jej do kształtowania terenów zieleni,
  - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu,
  - d) nakaz ochrony atmosfery poprzez stosowanie paliw ekologicznych w procesach grzewczych i gospodarczych,
  - e) nowopowstałe tereny budowlane należy uzupełnić zielenią towarzyszącą, która będzie pełniła rolę izolacyjną i środowiskotwórczą,
  - f) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolem:
    - MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - UI jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

## 2. Ustala się następujące zasady ochrony przyrody:

- 1) Obszar opracowania planu położony jest w obszarze Natura 2000 Puszcza Romincka (kod obszaru PLH 280005), dla którego ustalono zakazy w §16 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 2) Teren planu położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Puszczy Rominckiej, w którym obowiązują zakazy ujęte w rozporządzeniu Nr 35 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 27 września 2005r. w sprawie Parku Krajobrazowego Puszczy Rominckiej. Zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody zakazy umieszczone w w/w rozporządzeniu nie obowiązują dla inwestycji celu publicznego związanego z wykonywaniem zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwem państwa realizowanej na terenie oznaczonym symbolem 3UI.
- 3) 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 Rozdziale 1 dla poszczególnych terenów.

## 3. 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 Rozdziale 1 niniejszej uchwały;
- 3) Zachowanie naturalnej konfiguracji terenu.

## **Rozdział 5.**

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

**§ 14.** 1. Teren objęty planem miejscowym nie jest objęty ochroną konserwatorską.

2. W granicach opracowania planu nie występują zabytki nieruchome wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

3. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

4. Na obszarze planu brak stanowisk archeologicznych znajdujących się w ewidencji Warmińsko-Mazurskiego Konserwatora Zabytków.

5. W przypadku ujawnienia podczas prowadzenia robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy postępować w sposób określony w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

#### **Rozdział 6.**

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

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowi teren drogi publicznej oznaczony symbolem KD i teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KDW.

#### **Rozdział 7.**

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych**

§ 16. 1. Obszar opracowania planu położony jest w obszarze Natura 2000 Puszcza Romincka, na którym zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony ten obszar.

2. Na terenie opracowania planu, który położony jest w obszarze Parku Krajobrazowego Puszczy Rominckiej obowiązują szczególne cele ochrony wartości: przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz walorów krajobrazowych zmierzające do zachowania, restytuowania i zapewnienia trwałości użytkowania tworów i zasobów przyrody.

3. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

4. 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 obiektach należy przewidzieć pokrycia dachów spełniające warunki bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

#### **Rozdział 8.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 17. 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 Rozdziału 2 niniejszej uchwały.

2. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości.

#### **Rozdział 9.**

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

§ 18. 1. Szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania terenów położonych w obszarze „Parku Krajobrazowego Puszczy Rominckiej” i obszarze Natura 2000 „Puszcza Romincka” oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy wynikają z przepisów powołujących obszary prawnie chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody

2. Zakaz zabudowy obowiązuje na terenach rolniczych, oznaczonych symbolem R, zgodnie z § 7 ust. 2 niniejszej uchwały.



**Rozdział 10.****Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 19. 1. Obsługę komunikacyjną działek budowlanych zapewnia gminna droga publiczna oznaczona symbolem KD, dla której ustalenia szczegółowe podano w §10 niniejszej uchwały.

2. Adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemne.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) Zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 2) Zakaz stosowania indywidualnych ujęć wody,
- 3) Przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględniać wymagania dotyczące zaopatrywania w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) Odprowadzenie ścieków sanitarnych planuje się do projektowanej sieci sanitarnej połączonej z istniejącą gminną kanalizacją sanitarną zlokalizowaną poza granicami planu;
- 2) Przyłącza sanitarne muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność;
- 3) Nie dopuszcza się rozwiązań tymczasowych w postaci szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

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

- 1) Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych w oparciu o istniejący i projektowany system odwadniania;
- 2) Wody opadowe i roztopowe z poszczególnych terenów należy odprowadzać głównie powierzchniowo przy zachowaniu 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) Jakość odprowadzanych wód opadowych i roztopowych musi odpowiadać wymogom przepisów szczególnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) Adaptuje się istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne;
- 2) Dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń elektroenergetycznych wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno-użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył;
- 3) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączenia odbiorców ustalonych w przepisach odrębnych;
- 4) Sieć elektroenergetyczną należy prowadzić jako podziemną w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych z lokalizacją szafek złączowo-pomiarowych na granicy z działką budowlaną;
- 5) Przebudowę ewentualnych kolizji urządzeń elektroenergetycznych z projektowanymi elementami uzbrojenia lub zagospodarowania terenu należy wykonać na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych..

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) Zaopatrzenie w gaz należy pokryć ze zbiorników gazu propan - butan, dostosowanych do potrzeb odbiorców;
- 2) W granicach planu dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

- 1) W granicach planu dopuszcza się lokalizację budowli i sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne z rozprawdzeniem w terenach przeznaczonych pod ciągi komunikacyjne;
- 2) Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) Budowle infrastruktury technicznej należy realizować w oparciu o tradycyjne i nowe technologie, w tym budowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej;
- 4) Łączność telefoniczna i radiowa wg zasad i rozwiązań technicznych stosowanych w obiektach straży granicznej.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) Zaopatrzenie w ciepło przewiduje się z wykorzystaniem indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) Dopuszcza się realizację indywidualnych odnawialnych źródeł energii takich jak: panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne montowane na budynkach oraz pompy ciepła;
- 3) Zakazuje się stosowania więcej niż jednego źródła ciepła dla całego zespołu budynków strażnicy.

11. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

- 1) Odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach sytuowanych na terenie działek budowlanych;
- 2) Gospodarkę odpadami komunalnymi i innymi należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci nie wymienionych w tekście uchwały pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych bez zmiany niniejszego planu.

## **Rozdział 10.**

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

§ 20. Tereny, dla których niniejszy plan ustala inne przeznaczenie mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem.

## **Rozdział 11.**

### **Naliczanie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu**

§ 21. 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) 30 % (*słownie: trzydzieści %*) dla nowoprojektowanej działki budowlanej zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 2MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), nie przyległej do terenu oznaczonego symbolem 3UI (teren usług innych);
- 2) 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.

## **Rozdział 12.**

### **Ustalenia końcowe**

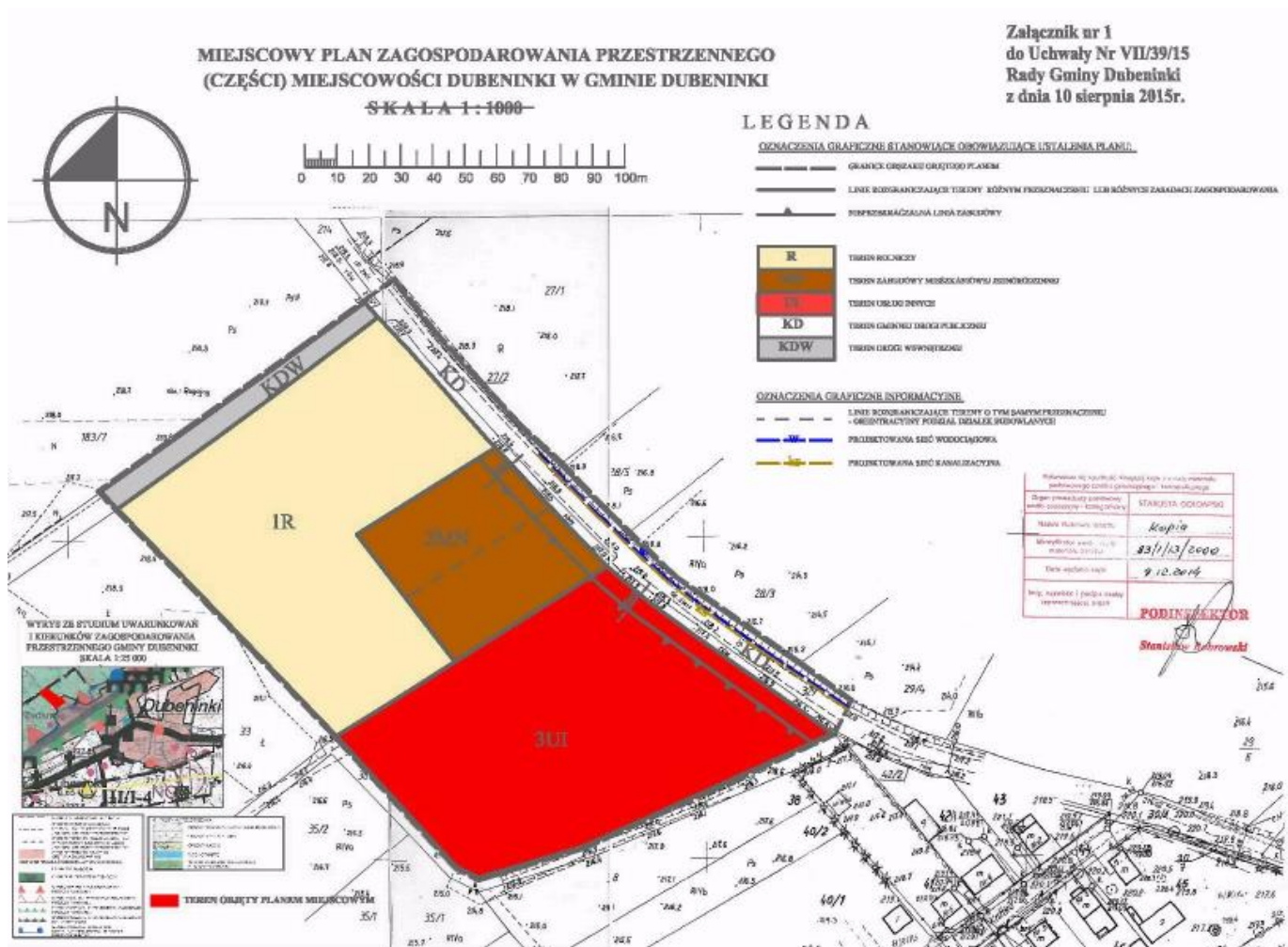
§ 23. Traci ważność miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Dubeninki uchwalony uchwałą Nr XVII/78/96 Rady Gminy Dubeninki z dnia 6 sierpnia 1996r. w części objętej niniejszym planem.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dubeninki.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Stanisław Rudziewicz

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr VII/39/15  
Rady Gminy Dubeninki  
z dnia 10 sierpnia 2015 r. [Załącznik1.jpg](#)



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr VII/39/15  
Rady Gminy Dubeninki  
z dnia 10 sierpnia 2015 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (części) miejscowości Dubeninki w Gminie Dubeninki wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko sporządzoną w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 czerwca 2015 r. do 23 lipca 2015 r. w siedzibie Urzędu Gminy Dubeninki.

Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 06 sierpnia 2015 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga od osoby prywatnej (plus pięć podpisów innych osób) dotycząca zmiany wysokości wieży antenowej z 50m na 35m na terenie oznaczonym symbolem 3UI - teren usług innych tzn. zespół obiektów służących celom obronności i bezpieczeństwa państwa (placówka straży granicznej). Uwaga została nieuwzględniona w całości ze względu na ukształtowanie terenu i konieczność zachowania łączności między poszczególnymi wieżami. W planie ustalono maksymalną wysokość wieży, która może być zmniejszona na etapie projektu budowlanego.

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr VII/39/15  
Rady Gminy Dubeninki  
z dnia 10 sierpnia 2015 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U. z 2015 r., poz. 199, 443) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy Dubeninki:

- rozbudowa i budowa ciągów komunikacyjnych,
- rozbudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej.

Realizacja powyższych inwestycji realizowana będzie zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym Gminy Dubeninki. Zakłada się możliwość i celowość pozyskania wsparcia innych źródeł finansowania na realizację w/w celów publicznych. Inwestycje będą realizowane etapami, stosownie do gromadzonych środków na ten cel.