(1)

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ W DĄBRÓWNIE

PLAN ZOSTAŁ UCHWALONY UCHWAŁĄ NR. XXXVII/208/97 RADY GMINY W DĄBRÓWNIE, Z DNIA 28 CZERWCA 1997 r. I OGŁOSZONY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA OLSZTYŃSKIEGO NR. 23 POZ. 317 Z 14 SIERPNIA 1997 r.

GMINA DĄBRÓWNO

ZARZĄD GMINY
DĄBRÓWNO
woj. olsztyńskie

PRZEWODNICZĄCY
ZARZĄDU GMINY
Tadeusz Błaszkiewicz

AUTOR OPRACOWANIA:
mgr inż. arch. Kazimierz Burzyński
upr. bud. nr 236/70 z § 5 ust. 1 pkt 1 i 2
upr. urbanist. nr 412/88 z § 11
zam. 10-437 Olsztyn, ul.Dworcowa 33 m.30
tel. 533-17-05

1997 R.

Zawartość opracowania

I TEKST PLANU

1. Uchwała Rady Gminy w Dąbrównie o uchwaleniu planu
2. Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
3. Opis planu
4. Prognoza wpływu skutków planu na środowisko przyrodnicze
5. Załączniki mapowe

II RYSUNEK PLANU

1. Plansza podstawowa zagospodarowania przestrzennego wraz z elementami infrastruktury technicznej, w skali 1: 1000

RADA GMINY
DĄBRÓWNO

ODPIS

U C H W A Ł A Nr XXXVII/208/97

R a d y G m i n y w D ą b r ó w n i e

z dnia 28 czerwca 1997 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Dąbrównie.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym (t.j. z 1996r.Dz.U.Nr13 poz.74 z późn. zm.) oraz art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. Nr89, poz.415/ **RADA GMINY DĄBRÓWNO - uchwala,** co następuje:

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Dąbrównie.

2. Plan stanowi zmianę miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przesrzennego miejscowości Dąbrówno zatwierdzonego uchwałą NrII/11/89 Gminnej Rady Narodowej w Dąbrównie, z dnia 11 października 1984r. i opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego Nr5,poz.31 / z późniejszymi zmianami /.

3. Plan składa się z następujących elementów:
   1/ ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały,
   2/ rysunku planu w skali 1:1.000, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
   3/ szczegółowych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania działek, stanowiących załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Dokumentacja planu składa się z następujących elementów:
   1/ infrastruktura techniczna - fragmenty opracowanych projektów technicznych - odnoszące się do obszaru objętego planem miejscowym dotyczące: kanalizacji

sanitarnej, elektroenergetyki, oraz sieci wodociągowej z opracowanego planu szczegołowego zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dąbrówno.

2/ opis planu

3/ prognoza wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze

§2.

Obszar objęty planem stanowią tereny w granicach opracowania zgodnie z rysunkiem planu / zał.nr 1 /.

§3.

Tracą moc ustalenia miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dąbrówno zatwierdzonego uchwałą Nr II/11/84 Gminnej Rady Narodowej w Dąbrównie z dnia 11 października 1984r. i opublikowane w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego Nr5, poz. 31/ / z późniejszymi zmianami /, odnoszące się do terenu objętego niniejszym planem.

§4.

Na całym obszarze objętym planem ustala się:

1/ W rozwiązaniach komunikacji jako obowiązujące:
   1/ klasyfikacja układu drogowego,
   2/ szerokość w liniach rozgraniczających,
   3/ powiązania w układzie przestzrennym.

2. Obowiązek podłączenia wszystkich obiektów lokalizowanych na terenie opracowania do zaprojektowanej sieci kanalizacyjnej z odprowadzeniem ścieków do istniejącej oszyczalni w Dąbrównie. Do czasu realizacji systemu sieci

kanalizacji sanitarnej osiedla, dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych w indywidualnych szczelnych zbiornikach bezodpływowych z wywożeniem ścieków do punktu wlewnego w istniejącej oczyszalni ścieków w Dąbrównie.

3. Obowiązek podłączenia wszystkich obiektów do systemu zbiorowego zaopatrzenia osiedla w wodę.
4. Obowiązek stosowania do celów grzewczych paliw ekologicznych czystych.

§5.

Wyznacza się tereny oznaczone kolejnymi symbolami na rysunku planu / zał.nr 1 do niniejszej uchwały / o funkcji i ustaleniach jak niżej:

1. Tereny oznaczone na rys. planu symbolami:
   1MN - podstawowe przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
   Dopuszcza się również lokalizację usług nieuciążliwych wbudowanych w podstawową bryłę budynku, dobudowanych lub wolnostojących pod warunkiem nie stosowania wtórnego podziłu działki.
   Dla lokalizacji usług nieuciążliwych obowiązuje odległość minimum 3,0m od lini rozgraniczającej szerokość ulicy. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży wolnostojących lub bliźniaczych, parterowych z dachem o spadku nie przekraczającym 45^0.
2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
   1KL - Przeznaczone są pod ulicę lokalną
   2KD - przeznaczone są pod ulicę dojazdową

par.6

Zgodnie z art.36 ust.3 ustawy ustala się wysokość jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchmości związanych z uchwaleniem niniejszego planu na całym

obszarze opracowania. Wysokość stawki wynosi 0%
(zero procent).

par.7

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Dąbrówno.

par.8

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Dąbrównie wraz z dokumentacją planu przechowywany będzie w Urzędzie Gminy w Dąbrównie.
2. Zainteresowani mają prawo do wglądu do planu oraz zasięgnięcia informacji.

par.9

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Olsztyńskiego.

Zgodność odpisu
z oryginałem stwierdzam
Dąbrówno, dnia 1.07.1997

INSPEKTOR
Jolanta Gat

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
mgr Roman Wańkowicz

RADA GMINY
DĄBRÓWNO

Załącznik nr 2
do Uchwały Rady Gminy
w Dąbrównie
nr XXXVI/208/97 z dnia 20.06.1997 r.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWNIA TERENU

Niniejsze zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują łącznie z pozostałymi elementami planu.

I. Zabudowa mieszkaniowa.

1. Dla zabudowy mieszkaniowej obowiązują minimalne nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg i ulic podane na planie. Nie dotyczy to usług nieuciążliwych dobudowywanych do budynku mieszkalnego lub wolnostojącego.

Minimalna linia zabudowy usług od strony ulicy wynosi 3,0 m. od granicy działki, a od strony drogi krajowej - taka jak dla zabudowy mieszkaniowej. Minimalna odległość linii zabudowy od brzegów jeziora wynosi 100 m. Linią przerywaną pokazano postulowane usytuowanie budynków mieszkalnych.

2. Wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym. Nachylenie połaci dachowych nie powinno przekraczać kąta 50°.

3. Dla działki narożnej graniczącej z drogą krajową obowiązuje wyjazd na działkę z ulicy L (lokalnej).

4. Krycie dachu budynków mieszkalnych i gospodarczych powinno uwzględniać walory użytkowe i estetyczne.

Zaleca się pokrycie w kolorach czerwieni lub brązu z materiałów alternatywnie :

- dachówką ceramiczną,

- dachówką blaszaną,

- blachą fałdową powlekaną,

- gontem bitumicznym.

5. Ogrodzenie od strony ulic nie powinno przekraczać wysokości 1,20 m.

6. Projekt architektoniczno-budowlany obiektów należy opracować łącznie z projektem zagospodarowania działki.

7. Przy lokalizacji usług należy uwzględnić podjazd na zatrzymywanie się samochodów.

Opracował:

OPIS PLANU

1. Położenie terenu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Dąbrównie obejmuje teren stanowiący własność prywatną.

Plan stanowi zmianę dotychczasowego przeznaczenia terenu w planie szczegółowym z funkcji rzemieślniczej na funkcję mieszkalną. Część terenu przeznaczona była pod zieleń jako tereny parkowe oraz teren o nieokreślonej funkcji.

Plan szczegółowy opracowany był w warunkach „gospodarki planowej" stąd zamierzone potrzeby nie znajdują obecnie uzasadnienia.

Projektuje się osiem działek zabudowy jednorodzinnej.

Orientacyjne zestawienie powierzchni działek:

Nr działki	Powierzchnia w m2
1	1000
2	1040
3	1060
4	1080
5	750
6	710
7	650
8	3600
Razem:	9890 m2

2. Warunki gruntowo-wodne.

Według sporządzonej opinii dla potrzeb opracowanego planu szczegółowego warunki do posadowienia obiektów są dobre. Przeważają grunty mineralne reprezentowane przez piaski gliniaste i gliny piaszczyste.

Woda gruntowa występuje na głębokości poniżej 2,0 m. od poziomu terenu.

3. Komunikacja.

Projektowany teren przylega do projektowanej drogi wg opracowanego planu szczegółowego KDL 20 (1×6).

Projektuje się krótki odcinek drogi dojazdowej KD15 (1×5) do obsługi kilku działek.

4. Infrastruktura techniczna.

a) kanalizacja sanitarna - dla całości osiedla opracowany jest projekt techniczny z uwzględnieniem potrzeb zabudowy objętej niniejszym planem miejscowym.

b) sieć wodociągowa - opracowany jest plan realizacyjny wodociągu zbiorowego dla całości osiedla w ramach planu szczegółowego. Sieć obejmuje również potrzeby zabudowy objętej niniejszym planem.

c) sieć elektroenergetyczna - opracowany jest projekt techniczno-roboczy na zasilanie całości osiedla. Sieć obejmuje również potrzeby zabudowy objętej niniejszym planem.

Opracował:

PROGNOZA SKUTKÓW WPŁYWU USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

Niniejszą prognozę wykonano do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Dąbrównie.

Autor opracowania

mgr inż. arch. Kazimierz Burzyński
upr. bud. nr 236/70 z § 5 ust. 1 pkt 1 i 2
upr. urbanist. nr 412/88 z § 11
zam. 10-437 Olsztyn, ul.Dworcowa 33 m.30
tel. 533-17-05

Olsztyn, lipiec 1996r.

1. Podstawa opracowania

Podstawą opracowania jest ustawa z dn. 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym - art. 10 ust. 2 /Dz. U. nr 89, poz. 4 i 5/ nakładająca obowiązek sporządzenia prognozy równolegle z planem miejscowym oraz Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dn. 9 marca 1995r. w sprawie określenia wymagań jakim powinna odpowiadać prognoza skutków wpływu ustaleń planu miejscowego na środowisko przyrodnicze /Dz. U. nr 29, poz. 150/.
W opracowaniu wykorzystano następujące materiały:
- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówno oraz dokumentacja planu, w tym opracowanie fizjograficzne
- opinia warunków gruntowych sporządzona dls potrzeb opracowanego planu szczegółowego Dąbrówna
- projekt miejscowego planu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Dąbrównie - rysunek i tekst planu wraz z projektami rozwiązań infrastruktury technicznej
- mapy ewidencji gruntów wraz z bonitacją gleb

2. Przyjęte założenia i metoda opracowania prognozy

Niniejszą prognozę sporządzono przy następujących założeniach:

2. 1. Rozwiązania przyjęte w niniejszym planie nie mogą pogarszać projektowanego dla Dąbrówna stanu przyjętego w planie szczegółowym.

2. 2. Projektowany sposób użytkowania terenu nie może pogorszyć stanu środowiska przyrodniczego.

2. 3. Metoda opracowania prognozy:
- badania gruntu przeprowadzono metodą bezpośrednią
- w zakresie neutralizacji ścieków i szkodliwego oddziaływania technologii uciążliwych dla ludzi oparto się na obowiązujących przepisach
- w zakresie ochrony krajobrazu zastosowano metodę studiów terenowych przez rozpoznanie istniejącego otoczenia i formułowanie zasad i wymogów architektonicznych do projektowanego stanu.

3. Ogólna charakterystyka stanu istniejącego i dotychczasowego użytkowania

3. 1. Położenie

Teren o pow. 1,26 ha objęty planem stanowi północny kraniec osiedla domków jednorodzinnych Dąbrówno-Jabłonowo. Od strony zachodniej przebiega droga krajowa Ostróda-Działdowo. Od strony wschodniej i północnej teren jest niezabudowany.

3. 2. Rzeźba terenu

Teren jest na ogół płaski i znajduje się na wysokości 175-176 m npm.

3. 3. Warunki gruntowo - wodne

Według sporządzonej dla potrzeb opracowanego planu szczegółowego warunki do posadowienia obiektów są dobre.
Przeważają grunty mineralne reprezentowane przez piaski gliniaste i piaczyste.
Woda gruntowa występuje na głębokości poniżej 2.0 m od poziomu terenu.

3. 4. Istniejące zainwestowanie

Omawiany teren jest niezabudowany.

3. 5. Istniejąca zieleń

Brak jest jakiejkolwiek zieleni.

3. 6. Obecny sposób użytkowania gruntu w zasięgu opracowania

Użytkowane są rolniczo.

3. 7. Przydatność dla rolnictwa

Są to grunty o słabej bonitacji gleb.
Wszystkie grunty są jako orne lk. IV i V

3. 8. Struktura władania

Grunty stanowią własność prywatną.
Właściciel wyraził zgodę na przeznaczenie gruntów pod zainwestowanie.

4. Charakterystyczne wielkości projektowanego zagospodarowania

4. 1. Obszar przeznaczony pod zabudowę:

- działki jednorodzinne	0,989 ha
- tereny komunikacji	0,27 ha
R a z e m	1,26 ha

4. 2. Ilość działek budowlanych jednorodzinnych - 8

- przeciętna wielkość działki	1236 m2
- ilość mieszkańców	40

4. 3. Ilość ścieków Q śrd = 7,4 m 3/d

5. Skutki wpływu ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska

5. 1. Atmosfera

Przy zastosowaniu do celów grzewczych paliw ekologicznie czystych, oraz zastosowaniu urządzeń odpylających w urządzeniach usług rzemieślniczych nie będzie negatywnego wpływu na stan czystości powietrza.

5. 2. Ziemia i wody gruntowe

Ustalenia planu nakładają obowiązek pełnego uzbrojenia terenu.
Ścieki odprowadzane będą poprzez system kolektorów grawitacyjnych wraz z przepompownią do istniejącej oczyszczalni w Dąbrównie. Brak więc skutków negatywnych na środowisko.

5. 3. Krajobraz

W wyniku realizacji inwestycji, krajobraz z rolniczego zmieni się na zainwestowany. Ustalenia przewidują rozwiązania architektoniczne obiektów z dachami o kolorowym pokryciu.
Przyjęta wielkość działek o pow. 1088 m2 pozwala na dość ekstensywną zabudowę, która będzie wtopiona w zieleń.
Nie wywoła to wrażenia dysonansu krajobrazowego.

5. 4. Zdrowie i bezpieczeństwo ludzi

W rysunku i tekście planu zawarte są ustalenia mające na celu zachowanie wymaganych przepisami odległości od elementów zagospodarowania, jak istniejących dróg i ulic.

5. 5. Wody powierzchniowe

Od strony jeziora Dąbrowa Wielka znajduje się największa działka Nr 8 o pow. 3600 m2, na której dom mieszkalny będzie usytuowany w odległości ponad 100 m od brzegu jeziora. Rozwiązania infrastruktury technicznej nie stanowią zagrożenia dla stosunków wodnych.

6. Wnioski

Ustalenia planu gwarantują nie pogorszenie stanu środowiska przyrodniczego i negatywnych skutków w poszczególnych elementach środowiska jak gleb, wód gruntowych, bezpieczeństwa ludzi czy harmonii krajobrazu. Jako element pozytywny należy uznać fakt, że wielkość działek pozwoli na duże zazielenienie tego obszaru. Również zmiana funkcji omawianego terenu jest korzystniejsza bowiem wg opracowanego dotychczas planu szczegółowego na w/m terenu przewidziane były działki rzemieślnicze.

/db/

pieczątka organu wydającego

Jednostka ewidencyjna Dąbrówno
miasto, dzielnica, ewentualnie gromada

Obręb Jabłonowa
nazwa lub numer

OPIS I MAPA

Nr jednostki rejestrowej 8 Nr Księgi Wieczystej 3122

Jan Bojarowski s. Józefa i Agnieszki
imię i nazwisko właściciela (nazwa) imiona rodziców

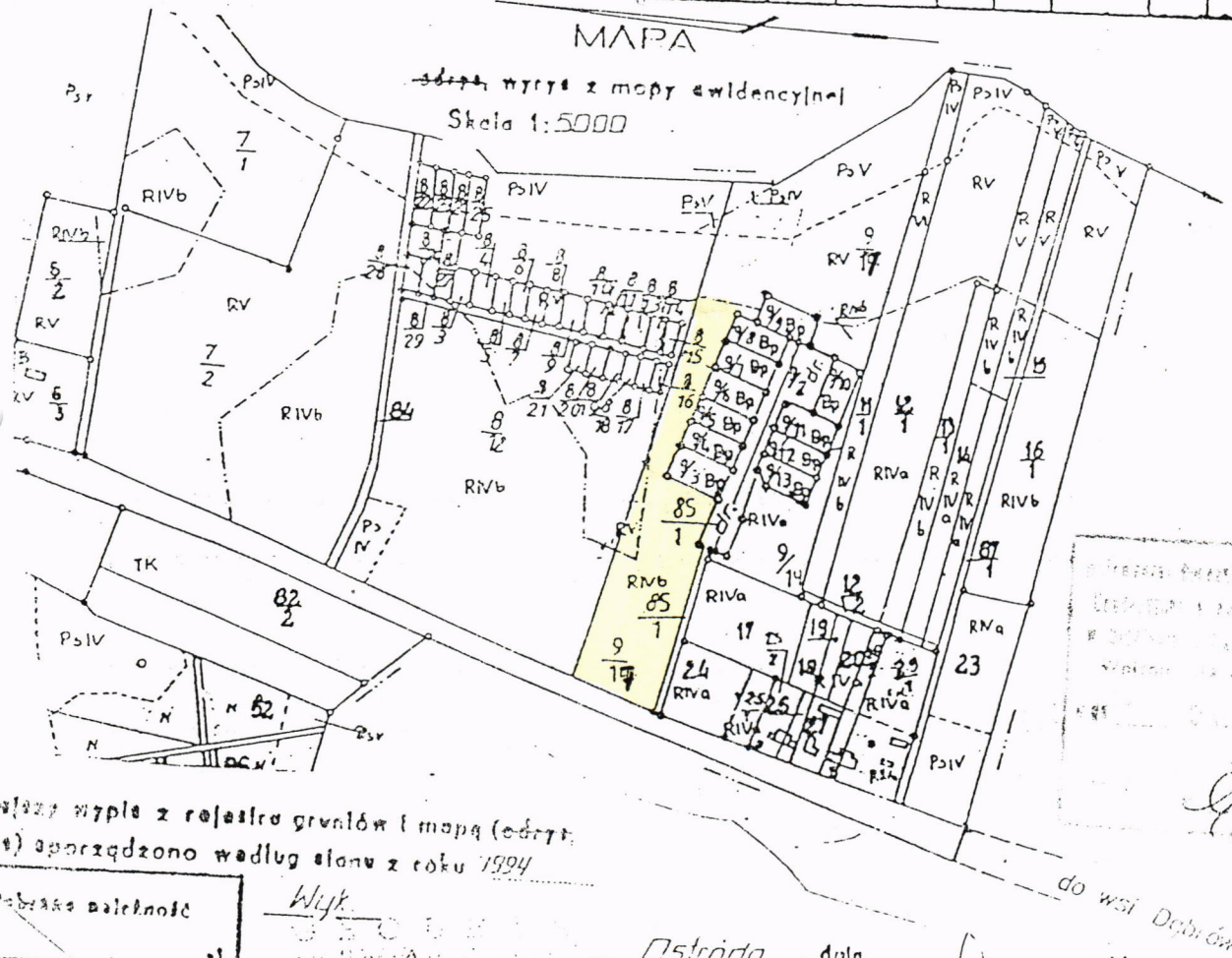
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

Obręb	Numer mapy	Numer działki	Bliższe określenie położenia	Rodzaj użytków	Klasa	Powierzchnia użytków ha	a	m²	ogólna działki ha	a	m²
Jabłonowo	1	9/2		dr	-	0	22	03	0	22	03
słownie pow.	Dwadzieścia dwa ary i trzy			m²							

MAPA

wyrys z mapy ewidencyjnej

Skala 1:5000



405/94

Niniejszy wypis z rejestru gruntów i mapę (odrys wyrysu) sporządzono według stanu z roku 1994

Pobrano należność zł zł

Kwitariusz Nr 58 z dnia 08/12/94

Wykonał

Ostróda dnia 19 r.

Podpis pracownika