(17)

UCHWAŁA NR XXIII / 174 /05

RADY GMINY DĄBRÓWNO

z dnia 30 czerwca 2005r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Leszcz, gmina Dąbrówno.

Na podstawie: art.18, ust.2, pkt. 5, ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591, zm: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), Rada Gminy Dąbrówno, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówno" uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Leszcz, gmina Dąbrówno.
Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 1. 1. Granice planu określa uchwała Nr **XVII/133/04** Rady Gminy Dąbrówno z dnia 9 października 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Plan obejmuje teren położony na południowym krańcu miejscowości Leszcz, oznaczony na załączniku graficznym do w/w uchwały.
3. Niniejszy plan jest w części zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy letniskowej w obrębie Leszcz, gm. Dąbrówno, uchwalonego uchwałą Nr XLIV/305/02 z dnia 4.09.2002 r. Rady Gminy Dąbrówno (Dz. Urz. Woj. Warmińsko – Mazurskiego z dn. 21.0.2002 r., Nr 134. poz. 1867).

§ 2. 1. Integralnymi częściami uchwały są:
1) Załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, (do publikacji rysunek został zmniejszony).
2) Załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu i rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Dokumentacja planu składa się ponadto z następujących opracowań nie podlegających uchwaleniu i publikacji:
1) opracowanie ekofizjograficzne,
2) prognoza finansowa,
3) prognoza oddziaływania na środowisko,
4) dokumenty formalno – prawne.

3. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie:
1) Oznaczenia ściśle określone i obowiązujące:
- granice terenu opracowania planu,
- linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
- określenie przeznaczenia terenów, odpowiednio: ML – tereny rekreacji indywidualnej, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej, ZN – zieleń naturalna, ZL – tereny leśne, KDW – droga wewnętrzna, KX – przejście piesze, NO – teren infrastruktury technicznej.
- oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- linie określające zasady podziału terenu na działki budowlane.

2) Oznaczenia nie wymienione w punkcie 1) są orientacyjne lub pełnią funkcję informacyjną, jak np.:
- linie przebiegu sieci infrastruktury technicznej,

§ 3. Określenia użyte w tekście niniejszej uchwały lub na rysunku planu zdefiniowano w następujący sposób:

1) powierzchnia biologicznie czynna – niezabudowana i nieutwardzona powierzchnia terenu, pokryta roślinnością.
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczenia zabudowy, oznacza zakaz przekroczenia tej linii przez najdalej wysunięte elementy budynku, takie jak np.: przedsionki, podesty, pochylnie, schody zewnętrzne, balkony, loggie, tarasy, gzymsy,

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu:

Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu
ML.01, ML.02, ML.03, ML.04, ML.05,	Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej.
MN.06	Tereny zabudowy mieszkaniowej
ML.03/ZN, ML.04/ZN	Tereny zieleni naturalnej w granicach wskazanych nieruchomości
ZL.07, ZL.08, ZL.09,	Tereny leśne, bez zmiany przeznaczenia
NO.10	Teren przepompowni ścieków
KDW.01,	Teren drogi wewnętrznej obsługującej obszar planu
KDD.02, KDD.03	Teren drogi publicznej obsługującej obszar planu
KX.04, KX.05, KX.06	Teren przejścia pieszego

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1. Nakazuje się utrzymanie na całym terenie jednolitego charakteru zabudowy.
2. Zakazuje się wprowadzania form i kolorystyki architektury obcych dla regionu.
3.Zaleca się stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych – drewna, cegły, kamienia oraz kolorystyki – odcieni brązu, czerwieni, żółci i zieleni.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1. Ustalenia dla całego obszaru planu:
1) Przy zagospodarowaniu terenu planu należy zapewnić kompleksowe rozwiązanie spraw gospodarki wodno – ściekowej i usuwania odpadów w celu uniknięcia zagrożeń dla środowiska.
2) W zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić potrzeby w zakresie ochrony powietrza i gleby, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi wynikające z przepisów odrębnych.
3) teren objęty planem jest położony na obszarze objętym formą ochrony, o której mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880) – leży w Dąbrówieńskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego na terenie województwa warmińsko - mazurskiego obowiązuje Rozporządzenie Nr 21 Wojewody Warmińsko - Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003 r. (Dz. Urzędowy Woj. Warmińsko - Mazurskiego z 2003 r. Nr 52, poz. 725), obowiązują w nim zakazy zawarte w w/w Rozporządzeniu, w szczególności zakazuje się:
- lokalizowania nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody,
- likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodnobłotnych,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,

4) W obszarze planu wskazuje się następujące tereny podlegające ograniczeniom dopuszczalnego poziomu hałasu z tytułu przepisów ochrony środowiska:

Rodzaj terenu	Oznaczenie terenu w planie
Teren rekreacyjno – wypoczynkowy poza miastem	ML.01, ML.02, ML.03, ML.04, ML.05,
Teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej	MN.06

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych w planie:

ML.01, ML.02, ML.03, ML.04, ML.05,	1. Nie zezwala się na lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów w zakresie ochrony środowiska. 2. W projektowanej zabudowie należy nawiązać do cech regionalnych okolicznej zabudowy.
ML.03/ZN ML.04/ZN	1. Zezwala się na zmianę warunków przyrodniczych funkcjonowania terenu. 2. Wprowadzane zmiany nie mogą powodować pogorszenia stanu środowiska strefy nadjeziornej. 3. Nakazuje się nasadzenia zieleni występującej naturalnie w strefie brzegowej jeziora Dąbrowa Wielka.
ZL.07, ZL.08, ZL.09	1. Nie zezwala się na inny rodzaj użytkowania terenu niż istniejący; 2. Nie zezwala się na zmianę warunków przyrodniczych funkcjonowania terenu. 3. Nie zezwala się zmianę stosunków wodnych. 4. Nie zezwala się na usuwanie drzew.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
1. W projektowanej zabudowie należy nawiązać do charakteru starej zabudowy w miejscowości Leszcz.

2. Zasady kształtowania zabudowy określa § 9.

§ 8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych – nie ustala się.

§ 9. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Oznaczenie terenu w planie	Ustalenia planu
ML.01 ML.02	1. Ustala się następujące zasady zagospodarowania nieruchomości gruntowych w granicach omawianych oznaczeń planu: a) na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację jednego budynku rekreacji indywidualnej w rozumieniu odpowiednich przepisów prawa budowlanego; nie zezwala się na lokalizację budynków gospodarczych i garaży. b) całkowity udział powierzchni zabudowy kubaturowej w powierzchni działki może wynosić – do 20%, c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej z wydzielonych nieruchomości gruntowych powinien wynosić nie mniej niż – 75%, d) obsługa w zakresie potrzeb parkingowych powinna być zapewniona w granicach nieruchomości generującej te potrzeby. Wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc parkingowych podane są w § 13, e) zaleca się nasadzenia zieleni wysokiej w celu polepszenia warunków bioklimatycznych terenu. 2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy: a) wysokość budynków rekreacyjnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; kalenica nie wyżej niż 5,5 m nad poziomem terenu, b) dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 35^0 - 40^0, pokrycie dachówką ceramiczną lub bitumiczną, w naturalnym kolorze dachówki; d) kalenica budynków powinna być równoległa do frontu działki, przy czym kalenice budynków na działkach graniczących z drogą powiatową powinny być prostopadłe, odpowiednio, do dróg KDW.01 i KDD.02. e) poziom posadowienia parteru – maksymalnie 0,3 m nad poziomem terenu, 3. Nieuwzględnione w ustaleniach planu warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określają odpowiednie przepisy w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
ML.03 ML.04 ML.05	1. Ustala się następujące zasady zagospodarowania nieruchomości gruntowych w granicach omawianych oznaczeń planu: a) na każdej z działek budowlanych zezwala się na lokalizację jednego budynku rekreacji indywidualnej w rozumieniu odpowiednich przepisów prawa budowlanego; zezwala się na lokalizację jednego budynku gospodarczego . b) całkowity udział powierzchni zabudowy kubaturowej (budynku rekreacyjnego i gospodarczego) w powierzchni działki może wynosić – do 20%, c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej z wydzielonych nieruchomości gruntowych powinien wynosić nie mniej niż – 75%, d) obsługa w zakresie potrzeb parkingowych powinna być zapewniona w granicach nieruchomości generującej te potrzeby. Wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc parkingowych podane są w § 13, e) zaleca się nasadzenia zieleni wysokiej w celu polepszenia warunków bioklimatycznych terenu. 2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy: a) wysokość budynków – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; kalenica nie wyżej niż 7,5 m nad poziomem terenu, b) dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 35^0 - 40^0, pokrycie dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym; c) kalenica budynków rekreacyjnych powinna być równoległa do drogi powiatowej. d) poziom posadowienia parteru – maksymalnie 0,5 m nad poziomem terenu, 3. Nieuwzględnione w ustaleniach planu warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określają odpowiednie przepisy w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
MN.06	1. Ustala się następujące zasady zagospodarowania nieruchomości gruntowej w granicach omawianego oznaczenia planu:

	a) zezwala się na rozbudowę i modernizację istniejących budynków mieszkalnego i gospodarczego oraz budowę nowego obiektu o funkcji mieszkalnej lub/i gospodarczej, b) całkowity udział powierzchni zabudowy kubaturowej (obiektów istniejących i nowobudowanych) w powierzchni działki może wynosić – do 25%, c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni nieruchomości gruntowej powinien wynosić nie mniej niż – 70%, d) obsługa w zakresie potrzeb parkingowych powinna być zapewniona w granicach nieruchomości generującej te potrzeby. Wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc parkingowych podane są w § 13, e) zaleca się nasadzenia zieleni wysokiej w celu polepszenia warunków bioklimatycznych terenu. 2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy: a) wysokość budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; kalenica nie wyżej niż 8 m nad poziomem terenu, b) wysokość budynków gospodarczych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, kalenica nie wyżej niż 8 m nad poziomem terenu, c) dachy budynków dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 35 – 45^0, pokrycie dachówką ceramiczną, d) poziom posadowienia parteru – istniejący, w nowym obiekcie - nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu, e) zasady kształtowania zabudowy zawarte w punktach a)-c) nie dotyczą obiektów istniejących, do czasu ich przebudowy. 3. Nieuwzględnione w ustaleniach planu warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określają odpowiednie przepisy w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
ML.03/ZN ML.04/ZN	Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu w granicach omawianego oznaczenia planu: a) nie zezwala się na lokalizację budynków i budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego b) zezwala się na realizację elementów małej architektury – zadaszeń, stołów, ław, placu zabaw dla dzieci (należy wykonać z materiałów naturalnych, wkomponować w otoczenie) c) udział powierzchni biologicznie czynnej w oznaczonej powierzchni powinien wynosić 95%,
ZL.07, ZL.08, ZL.09	Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu w granicach omawianego oznaczenia planu: a) Nie zezwala się na lokalizację obiektów kubaturowych i małej architektury. b) Udział powierzchni biologicznie czynnej w omawianych terenach powinien wynosić 100%
NO.10	Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu w granicach omawianego oznaczenia planu: 1.Strefa uciążliwości, określona na podstawie obowiązujących przepisów nie może przekroczyć działki wyznaczonej na lokalizację przepompowni. 2. Działka przepompowni musi być ogrodzona, dostępna tylko dla osób uprawnionych. 3. Ustala się obowiązek otoczenia obiektu zielenią dla izolacji od sąsiednich terenów.
KDW.01	1. Na omawianym terenie zostanie zlokalizowana droga wewnętrzna. 2. Projektuje się pas drogowy o szerokości 8 m, jezdnie o szerokości 5 m, zgodnie z rysunkiem planu. 3. Nie zezwala się na lokalizację budynków i obiektów małej architektury. 4. Nie zezwala się na zagospodarowanie kolidujące z funkcją drogi.
KDD.02 KDD.03	1. Na omawianym terenie zostaną zlokalizowane drogi publiczne. 2. Projektuje się pasy drogowe szerokości 10 m, jezdnia szer. 5 m. 3. Nie zezwala się na lokalizację budynków i obiektów małej architektury. 4. Nie zezwala się na zagospodarowanie kolidujące z funkcją drogi.
KX.04, KX.05, KX.06	1. Na omawianych terenach zostaną zrealizowane przejścia piesze, prowadzące na brzeg jeziora. 2. Nie zezwala się na lokalizację budynków i obiektów małej architektury. 3. Nie zezwala się na zagospodarowanie kolidujące z w/w funkcją.

§ 10. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie ustala się.

§ 11. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.
1. Zasięg terenów przewidzianych do scalenia i powtórnego podziału określono na załączniku nr 1.
2. Obowiązujące, szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości w granicach planu określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.
1.Wyklucza się lokalizację nowych obiektów służących innym funkcjom niż rekreacyjna, z wyjątkiem terenu MN.06 o funkcji mieszkaniowej.
2. Pozostałe warunki i ograniczenia określa § 6.
3. Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa określone w przepisach odrębnych.

§ 13. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu.
1. Obsługa komunikacyjna - z sąsiadującej z terenem planu drogi powiatowej.
2. Drogi na terenie opracowania należy projektować o szerokości jezdni 5 m; szerokości pasa drogowego, odpowiednio 8 i 10 m, zgodnie z zapisem w § 9.
3. Zasadę przebiegu dróg określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Obsługę terenów ML.01 i ML.02 projektuje się jednym zjazdem z drogi powiatowej poprzez drogę KDD.02 i drogę KDW.01, zakończoną tarczą nawrotną.
4. Minimalne wskaźniki liczby miejsc parkingowych ustala się następująco - dla każdego budynku rekreacji indywidualnej – nie mniej niż dwa miejsca postojowe; dla terenu mieszkaniowego – jedno miejsce postojowe na każde 40 m^2 powierzchni użytkowej mieszkań.

§ 14. Infrastruktura techniczna – zasady obsługi.

1. Zaopatrzenie w wodę.

   a) z istniejącej sieci wodociągowej przesyłowej Ø 110 mm prowadzonej wzdłuż drogi powiatowej, z kierunku ujęcia wody w Dąbrównie;
   b) ustala się zaopatrzenie w wodę całej projektowanej zabudowy siecią wodociągową rozdzielczą, rozprowadzoną w pasie drogowym projektowanych dróg i przejścia pieszego, zgodnie z zasadami określonymi na załączniku nr 1.
   c) na sieci przewiduje się hydrant p-poż.
2. Gospodarka ściekowa.
   a) cały teren opracowania należy skanalizować siecią kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej prowadzonej w pasie drogowym projektowanych na terenie opracowania dróg oraz przejścia pieszego, zgodnie z zasadami określonymi na załączniku nr 1,
   b) wszystkie ścieki z terenów objętych planem należy odprowadzić do projektowanej w obrębie planu przepompowni zbiorczej zlokalizowanej na terenie oznaczonym NO.10,
   c) ścieki z przepompowni zostaną przetłoczone do istniejącego w obrębie opracowania kolektora sanitarnego tłocznego Ø 110 mm odprowadzającego ścieki do oczyszczalni ścieków dla miejscowości Dąbrówno,
   d) nie zezwala się na stosowanie na omawianym obszarze zbiorników bezodpływowych.
3. Odprowadzenie wód deszczowych - przewiduje się powierzchniowe odwodnienie terenu.
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną – ustala się na warunkach ustalonych przez dysponenta sieci.
5. Podłączenie do sieci telekomunikacyjnej - zgodnie z warunkami zarządcy sieci.
6. Zaopatrzenie w ciepło.
   a) ustala się zastosowanie źródeł indywidualnych;
   b) zaleca się zastosowanie paliw niskoemisyjnych (gaz przewodowy, gaz płynny, olej opałowy) lub innych prawnie dopuszczalnych, np. źródeł energii odnawialnej,
7. Warunki techniczne realizacji infrastruktury zostaną określone przez dysponentów sieci na podstawie przepisów odrębnych na etapie projektu budowlanego.
8. Usuwanie odpadów stałych:
   a) ustala się wprowadzenie rozwiązań stosowanych na terenie całej gminy,
   b) w przypadku powstania odpadów niebezpiecznych mają zastosowanie właściwe przepisy dotyczące ich usuwania.
9. Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, będących zadaniami własnymi gminy, należy budowa przepompowni zbiorczej na terenie NO.10.

§ 15. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów.

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu.
2. Wprowadza się zakaz lokalizowania tymczasowego zagospodarowania terenu.
3. Wprowadza się zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza budowy na czas jej trwania.

§ 16. Grunty rolne i leśne występujące na terenie objętym planem mają zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

§ 17. Ustalenia dotyczące stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Oznaczenie terenu w ustaleniach i na rysunku planu	Stawki procentowe
ML.01, ML.02, ML.03, ML.04, ML.05	3 %
MN.06	3 %
ML.03/ZN, ML.04/ZN	3 %
ZL.07, ZL.08, ZL.09,	3 %
NO.10	0 %
KDW.01	0 %
KDD.02, KDD.03	0 %
KX.04, KX.05, KX.06	0 %

§ 18. Uchyla się Uchwałę Rady Gminy Dąbrówno Nr XLIV/305/02 z dnia 4.09.2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy letniskowej w obrębie Leszcz, gm. Dąbrówno w części objętej niniejszą uchwałą.

§ 19. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrówno.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

WICEPRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

TADEUSZ KUPNIEWSKI