(12)

UCHWAŁA NR XXIII / 176 / 05

RADY GMINY DĄBRÓWNO

z dnia 30 czerwca 2005r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek 392/1 i 392/2 we wsi Dąbrówno, 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 terenu działek 392/1 i 392/2 we wsi Dąbrówno, gmina Dąbrówno.
Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 1. 1. Granice planu określa uchwała Nr **XIII/102/04** Rady Gminy Dąbrówno z dnia 11 marca 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Plan obejmuje teren działek 392/1 i 392/2 we wsi Dąbrówno, położonych na południowym krańcu miejscowości

§ 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: MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, MNU – zabudowa mieszkaniowa, usługowa i do produkcji rolnej, ZN – zieleń naturalna , KDW – droga wewnętrzna, KS – teren pasa drogowego, 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,
- przewidywany pas oddziaływania linii energetycznej.

§ 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,
3) usługi nieuciążliwe – usługi, których uciążliwość określona na podstawie obowiązujących

przepisów, nie wykracza poza granice działek do których inwestor posiada tytuł prawny.

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

Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu
MN.01, MN.02, MN.03	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na wydzielonych działkach
MNU.04	Teren zabudowy mieszkaniowej, usługowej i do produkcji rolnej
MN.01/ZN, MN.02/ZN,	Tereny zieleni naturalnej w granicach wskazanych nieruchomości
NO.05	Teren projektowanej przepompowni ścieków.
ZN.06	Tereny zieleni naturalnej ogólnodostępnej – pas techniczny mieszczący podziemne sieci infrastruktury technicznej.
KS.07	Teren na poszerzenie drogi powiatowej, do szer. pasa drogowego 20 m.
KS.08	Teren na poszerzenie drogi wojewódzkiej
KDW.01	Teren drogi wewnętrznej obsługującej obszar planu
KDW.02	Teren drogi wewnętrznej obsługującej obszar planu
KX.03	Teren strefy ochronnej od cmentarza o funkcji ciągu 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. Nakazuje się stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych – drewna, cegły, kamienia oraz kolorystyki – odcieni brązu, czerwieni, żółci i zieleni.
4. Ze względu na ekspozycję terenu nakazuje się szczególnie staranne kształtowanie architektury nowych obiektów oraz zieleni dla zmniejszenia ingerencji wprowadzanej zabudowy w krajobrazie;

§ 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) Nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącego ukształtowania terenu.
4) Nie zezwala się na lokalizację obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
5) Nie zezwala się na lokalizację usług uciążliwych.
6) Na całym obszarze planu należy wprowadzić zieleń wysoką (drzewa gatunków rodzimych) dla zachowania walorów krajobrazowych.
7) W obszarze planu wskazuje się następujące tereny podlegające ograniczeniom dopuszczalnego poziomu hałasu z tytułu przepisów ochrony środowiska:

Rodzaj terenu	Oznaczenie terenu w planie
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	MN.01, MN.02, MN.03, MNU.04

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów wyznaczonych w planie:

MN.01 MN.02 MN.03	1. W projektowanej zabudowie należy nawiązać do cech regionalnych okolicznej zabudowy. 2. Wskazane jest zagospodarowanie działek z dużym udziałem zieleni trwałej (drzew i krzewów rodzimych) dla ochrony walorów krajobrazowych obszaru. 3.W pasie oddziaływania linii energetycznej niewskazane jest sytuowanie zabudowy mieszkaniowej. Szczegółowe warunki lokalizacji należy uzgodnić z dysponentem sieci.
MNU.04	1. W projektowanej zabudowie należy nawiązać do cech regionalnych okolicznej zabudowy. 2. W pasie oddziaływania linii energetycznej niewskazane jest sytuowanie zabudowy mieszkaniowej. Szczegółowe warunki lokalizacji należy uzgodnić z

	dysponentem sieci.
MN.01/ZN MN.02/ZN	1. Nie zezwala się na zmianę warunków przyrodniczych funkcjonowania terenu. 2.Na skarpie należy utrzymywać trwałą zieleń wieloletnią dla zapobieżenia osuwaniu się ziemi.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
1. W projektowanej zabudowie należy nawiązać do charakteru zabudowy miejscowości Dąbrówno.
2. Zasady kształtowania zabudowy określa §9.
3. Ustala się strefę ochronną cmentarza o szerokości 5 m oznaczoną na rysunku planu.

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

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

Oznaczenie terenu w planie	Ustalenia planu
MN.01 MN.02 MN.03	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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu odpowiednich przepisów prawa budowlanego, 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 – 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 i garaży – jedna kondygnacja nadziemna; kalenica nie wyżej niż 5 m nad poziomem terenu, c) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 40 – 45^0, pokrycie dachówką ceramiczną, w kolorach ciepłej czerwieni; d) kalenica budynków mieszkalnych powinna być równoległa, do granicy działki od frontu, e) 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.
MNU.04	1. Ustala się następujące zasady zagospodarowania nieruchomości gruntowej w granicach omawianego oznaczenia planu: a) zezwala się na lokalizację do dwóch budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu odpowiednich przepisów prawa budowlanego, b) zezwala się na rozbudowę i modernizację istniejących budynków gospodarczych, c) całkowity udział powierzchni zabudowy kubaturowej w powierzchni działki może wynosić – do 30%, d) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni nieruchomości gruntowej powinien wynosić nie mniej niż – 50%, e) obsługa w zakresie potrzeb parkingowych powinna być zapewniona w granicach nieruchomości generującej te potrzeby. Wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc parkingowych podane są w § 13, f) 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 i garaży – kalenica nie wyżej niż 8 m nad

	poziomem terenu, c) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci 40 – 45^0, pokrycie dachówką ceramiczną, d) kalenica budynków mieszkalnych powinna być równoległa, w przybliżeniu, do granicy działki od frontu, e) poziom posadowienia parteru – nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu, f) zasady kształtowania zabudowy zawarte w punktach a)-d) 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.
MN.01/ZN MN.02/ZN	Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu w granicach omawianego oznaczenia planu: 1. Nakazuje się utrzymanie terenów zielonych w stanie naturalnym. 2. Nie zezwala się na lokalizację budynków i budowli w rozumieniu przepisów prawa budowlanego 3. Zezwala się na realizację elementów małej architektury – altan, stołów, ław, placu zabaw dla dzieci (należy wykonać z materiałów naturalnych, wkomponować w otoczenie) 4. Udział powierzchni biologicznie czynnej w omawianych terenach powinien wynosić 95%,
NO.05	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.
ZN.06	1. Nakazuje się utrzymanie terenu zieleni w stanie naturalnym. 2. Nie zezwala się na zmianę zagospodarowania, m.in. sadzenie drzew i krzewów ze względu na zlokalizowane na terenie podziemne sieci infrastruktury.
KS.07 KS.08	1.Omawiane tereny, włączone – odpowiednio - do pasa drogi powiatowej i wojewódzkiej, przeznaczone będą, z pozostałą częścią pasa drogowego na uzyskanie przekroju drogowego zgodnego z obowiązującymi przepisami. 2. Nie zezwala się na lokalizację budynków i obiektów małej architektury. 3.Nie zezwala się na zagospodarowanie kolidujące z funkcją drogi.
KDW.01	1. Na omawianym terenie zostanie zlokalizowana droga wewnętrzna. 2. Projektuje się pas drogowy 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.
KDW.02	1. Na omawianym terenie zostanie zlokalizowana droga wewnętrzna. 2. Projektuje się pas drogowy szerokości 12 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.03	1. Pas terenu o szerokości 5 m stanowiący strefę ochronną od cmentarza, wolną od zabudowy 2. Nie zezwala się na zagospodarowanie kolidujące z w/w funkcją. 3. Na omawianym terenie zezwala się na nieutwardzone przejście piesze. 4. Nie zezwala się na lokalizację budynków i obiektów małej architektury.

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

§ 11. Zasady podziału nieruchomości na działki budowlane.

W tym zakresie obowiązują zasady określone w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.
1. Należy zachować odległość 50m, wymaganą przepisami, pomiędzy projektowanymi budynkami mieszkalnymi, a granicą istniejącego cmentarza. Na rysunku planu oznaczono ograniczenie jako nieprzekraczalną linię zabudowy.
2.Wyklucza się lokalizację nowych obiektów służących innym funkcjom niż mieszkaniowa i usługowa.

3. Pozostałe warunki i ograniczenia określa § 6.
4. Przy realizacji ustaleń planu należy uwzględnić potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa określone w przepisach odrębnych.

§ 13. Ustalenia dla obsługi komunikacyjnej terenu.
1. Obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi wojewódzkiej Rychnowo – Działdowo oraz z istniejącej drogi powiatowej Dąbrówno – Wądzyń.
2. Drogi wewnętrzne na terenie opracowania należy projektować o szerokości jezdni 5 m; szerokości pasa drogowego od 10 do 12 m, zgodnie z zapisem w § 9.
3. Zasadę przebiegu dróg wewnętrznych określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Minimalne wskaźniki liczby miejsc parkingowych ustala się następująco - dla każdego budynku mieszkalnego – nie mniej niż dwa miejsca postojowe.

§ 14. Infrastruktura techniczna – zasady obsługi.

1. Zaopatrzenie w wodę.
   a) z istniejącej sieci wodociągowej przesyłowej Ø 110 mm prowadzonej wzdłuż drogi powiatowej; docelowo możliwe jest włączenie również do istniejącej sieci wodociągowej prowadzonej wzdłuż drogi wojewódzkiej i zastosowanie zasilania dwustronnego;
   b) ustala się zaopatrzenie w wodę całej projektowanej zabudowy siecią wodociągową rozdzielczą rozprowadzoną w systemie rozgałęźnym, w pasie drogowym projektowanych dróg wewnętrznych, 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 dróg wewnętrznych, 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.05,
   c) ścieki z przepompowni poprzez krótki odcinek kolektora tłocznego i komorę zasuw zostaną przetłoczone do istniejącego, prowadzonego wzdłuż drogi powiatowej kolektora sanitarnego Ø 90 mm przetłaczającego ścieki z Dąbrówna do oczyszczalni ścieków,
   d) ustala się obowiązek skanalizowania wszystkich obiektów, w których powstają ścieki,
   e) 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. Telekomunikacja. 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, należą:
   a) budowa sieci wodociągowej w pasie projektowanych dróg wewnętrznych, dla obsługi terenów oznaczonych MN.01, MN.02, MN.03, MNU.04,
   b) budowa sieci kanalizacji sanitarnej w pasie projektowanych dróg wewnętrznych dla odprowadzenia ścieków z terenów MN.01, MN.02, MN.03, MNU.04,
   c) budowa przepompowni zbiorczej na terenie NO.05.

§ 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. W granicach planu nie występują grunty wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia terenów rolnych i leśnych 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
MN.01, MN.02, MN.03,	3 %
MNU.04	0 %
MN.01/ZN, MN.02/ZN	3 %
NO.05	0 %
ZN.06	0 %
KS.07, KS.08	0 %
KDW.01, KDW.02	3 %
KX.03	3 %

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

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrówno.

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

WICEPRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

TADEUSZ KUPNIEWSKI