21

UCHWAŁA Nr XI / 69 / 70
Rady Gminy Dąbrówno
z dnia 24 września 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych obrębie geodezyjnym 2 - DĄBRÓWNO gmina Dąbrówno.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 oraz z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806 z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759 z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz.327) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492 z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087 z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635), uchwały Nr XXXVI/255/06 Rady Gminy Dąbrówno z dnia 31 sierpnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Dąbrówno gmina Dąbrówno, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówno" uchwalonym uchwałą Nr XVI/110/99 Rady Gminy Dąbrówno z dnia 20 grudnia 1999 r. roku, po zapoznaniu się z prognozą skutków oddziaływania planu na środowisko, oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu

Rada Gminy w Dąbrównie postanawia co następuje :

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w obrębie 2 - Dąbrówno gmina Dąbrówno w granicach oznaczonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do uchwały.

§ 2. 1. Uchwalony plan składa się:
1) ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały
2) z rysunku w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zatytułowanego: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacji indywidualnej i pensjonatowej w obrębie 2 - Dąbrówno , gmina Dąbrówno"
3) rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały
4) rozstrzygnięcia sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy. stanowiącego załącznik Nr 3 dni niniejszej uchwały

2. Do niniejszego planu dołącza się następujące niepublikowane załączniki:
1) wyrys z „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówno, stanowiący załącznik Nr 4
2) prognozę oddziaływania na środowisko, stanowiącą załącznik Nr 5
3) prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego stanowiącą załącznik Nr 6

§ 3. Uchwalony plan wykonany jest w dwóch egzemplarzach. Jeden egzemplarz planu przechowywany jest w Urzędzie Gminy w Dąbrównie, drugi egzemplarz znajduje się: w Urzędzie Starostwa Powiatowego w Ostródzie.

Rozdział I
Przepisy ogólne – dotyczące całego terenu

§ 4 . Przedmiotem ustaleń planu są:
1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
2) linie rozgraniczające drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi
3) zasady zagospodarowania terenu podlegającego ochronie, w tym zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
4) zasady budowy systemów infrastruktury technicznej
5) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym: linie zabudowy i gabaryty budynków, wskaźniki intensywności zabudowy wyrażone również poprzez minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej
6) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane
stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 5. Ustala się następującą interpretację użytych symboli i oznaczeń:
podstawowego.
1) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - oznacza linię obowiązującą, która nie może ulec przesunięciu w wyniku realizacji planu
2) nieprzekraczalna linia zabudowy - oznacza linię traktowaną jako nieprzekraczalną tzn., że żaden element kubaturowy budynku nie może przekroczyć tej linii, z możliwością wycofania budynku w głąb działki
3) przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi
4) przeznaczenie dopuszczalne - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe. Łączna powierzchnia terenu związana z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekraczać 50% powierzchni terenu przeznaczenia

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:
1) granice obszaru opracowania planu
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
3) oznaczenia przeznaczenia terenów
4) nieprzekraczalne linie zabudowy

§ 7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania na całym obszarze objętym planem:

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :
   1) jako nadrzędne w projektowaniu należy przyjąć nawiązanie pod względem rozwiązań architektonicznych do cech zabudowy regionalnej
   2) obowiązuje zakaz wznoszenia budynków poza terenami wyznaczonymi na rysunku planu

3) w granicach opracowania nie wyznacza się terenów wymagających scalenia i podziału oraz terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy
4) architektura obiektów na terenach sportu i rekreacji oraz w zabudowie rekreacji indywidualnej powinna harmonizować z otaczającym krajobrazem
5) ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem trasowania komunikacji.
6) maksymalną rzędną poziomu posadowienia parteru dla projektowanej zabudowy ustala się na wysokości +60 cm w stosunku do najwyższej rzędnej terenu w narożu sytuowanego budynku.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
   1) dla terenu objętego opracowaniem ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych poza miastem zgodnie z przepisami odrębnymi
   2) teren opracowania w całości znajduje się w obszarze „Dąbrówieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dąbrówieński OChK) zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr 21 z dnia 12 kwietnia 2003 r. w sprawie wprowadzenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko – mazurskiego (Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. Nr 52 poz. 725). Dla terenów tych obowiązują zakazy i nakazy zawarte w tym rozporządzeniu, a szczególnie między innymi zakazy:
      - lokalizacji nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska
      - lokalizacji budownictwa letniskowego poza miejscami wyznaczonymi w miejscowym olanie zagospodarowania przestrzennego
      - utrzymywania otwartych rowów i zbiorników ściekowych
      - dokonywania zmian stosunków wodnych , jeśli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej
      - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury
   Tereny objęte granicami opracowania nie znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.

4. Zasady obsługi infrastruktury technicznej
   1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego z rozprowadzeniem sieci w ciągach ulic. Do celów przeciw pożarowych przewiduje się zainstalowanie hydrantów Ø 80 mm. Nie dopuszcza się indywidualnych rozwiązań zaopatrzenia w wodę
   2) odprowadzenie ścieków sanitarnych kolektorem grawitacyjnym do przepompowni ścieków a stąd kolektorem tłocznym włączenie do sieci gminnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków w Dąbrównie zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Nie dopuszcza się rozwiązań przejściowych w postaci zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków
   3) wody opadowe - na terenie opracowania nie przewiduje się kanalizacji deszczowej tylko odprowadzenie wód opadowych w granicach własnych działki
   4) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej stacji transformatorowej Os – 747 „Kalbornia OW TZPN" 40 kVA siecią kablową prowadzoną w ciągu projektowanych dróg wewnętrznych zgodnie z warunkami dysponenta sieci. Przyłączenie podmiotów

do wspólnej sieci w obszarze planu będzie następować na ogólnych zasadach przyłączenia odbiorców obowiązujących w Koncernie Energetycznym „Energia S.A." oddział w Olsztynie. W przypadku wystąpienia kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych należy je przebudować w zakresie kolidującym z projektowanym zagospodarowaniem terenu. Koszty przebudowy ponosi wnioskodawca. Szafki rozdzielczo – pomiarowe będą wyposażone w główne zabezpieczenie oraz zabezpieczenie przelicznikowe i pomiar energii dla odbiorcy. Obudowa szafek z tworzywa sztucznego ustawiona na fundamentach ścianką frontową w linii ogrodzenia posesji. Z szafek rozdzielczo – pomiarowych zakłada się zasilanie przyłączem kablowym zalicznikowym poszczególnych obiektów.

5) przewiduje się rezerwę terenu pod ewentualną projektowaną trafostację
6) kable telekomunikacyjne będą układane w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez Telekomunikację Polską. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy. Całość kosztów związanych z przebudową i zabezpieczeniem istniejących uzgodnień telekomunikacyjnych ponosi inwestor.
7) przebieg tras elementów infrastruktury technicznej na rysunku planu określa tylko ich orientacyjny przebieg i może podlegać zmianom w projektach budowlanych.
8) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem paliw wysokoemisyjnych takich jak węgiel i koks
9) gromadzenie odpadów stałych – w typowych pojemnikach w granicach własnych działki z wywiezieniem na wysypisko przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwo.

5. Rozwiązania komunikacyjne:
   1) w rozwiązaniach komunikacyjnych jako obowiązkowe należy przyjąć powiązania terenów w układzie przestrzennym.
   2) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach własnych działek.
   3) nawierzchnie dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych należy utrzymać jako przepuszczalną - zabrania się utwardzania dróg żużlem i gruzem budowlanym

Rozdział II
Przepisy szczegółowe dotyczące terenów o różnej funkcji lub sposobie zagospodarowania

§ 8. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Obszar oznaczony symbolem **US** na rysunku planu – teren przeznaczony pod niewielkie pole golfowe o charakterze treningowo - rekreacyjnym z niezbędną zabudową

   1) pawilon na przechowalnię sprzętu z częścią wypoczynkowo – gastronomiczną. Pawilon może również zawierać inne funkcje związane z wypoczynkiem jak basen pływacki, kręgielnia, pokojami noclegowymi itp.
   2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu
   3) maksymalna wysokość pawilonu 3 kondygnacje nadziemne jednak nie więcej niż 12 m wysokości do gzymsu, w tym użytkowe poddasze,
   4) maksymalna szerokość elewacji frontowej pawilonu – nie większa niż 30 m,

5) geometria dachu - dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35^{o} - 45^{o}, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem podobnym w kolorach czerwieni – zaleca się w całej elewacji budynku stosowanie detalu architektonicznego lub zmianę geometrii dachu mającą na celu rozbicie monotonii elewacji
6) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 80 % powierzchni terenu jako biologicznie czynnej
7) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych przewidzianych dla gości i obsługi ośrodka
8) dopuszcza się budowę niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej
9) przewiduje się powiększenie pola golfowego po sporządzeniu planu zagospodarowania przestrzennego terenów przyległych

2. Obszar oznaczony symbolem **ZN** na rysunku planu – występujący w dotychczasowym przeznaczeniu ewidencyjnym jako nieużytek pozostanie jako tereny zielone w stanie naturalnym

5. Obszary oznaczone na rysunku planu symbolami **1 ML; 2 ML; 3 ML; 4 ML; 5ML i 6 ML** tereny zabudowy rekreacji indywidualnej o przeznaczeniu podstawowym z dopuszczalną funkcją pensjonatową
1) podział na działki budowlane należy zrealizować według jednolitej koncepcji zagospodarowania całego terenu z uwzględnieniem obsługi komunikacyjnej poprzez drogi wewnętrzne
2) zasady i warunki podziału na działki budowlane: minimalna szerokość czoła działki – 30 m, (dla działki narożnej w obszarze **3ML** front działki nie mniejszy niż 18 m), powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m^2
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu
4) maksymalna wysokość zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 8,0 m
5) dachy dwu lub wielospadowe spadowe, o nachyleniu połaci zawartym w przedziale $35^{o} \div 45^{o}$ kryte dachówką ceramiczną lub materiałem podobnym w kolorach ciemnej czerwieni lub brązu
6) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku rekreacyjnego – nie większa niż 12 m
7) maksymalny wskaźnik zabudowy dla nowo wydzielonych działek nie większy niż 0,2
8) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej
9) ogrodzenia nie wyższe niż 1,2 m wykonane z elementów drewnianych z użyciem kamienia i cegły; zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z żelbetowych elementów prefabrykowanych
10) architektura obiektów w zabudowie usługowej, rekreacji indywidualnej i budynków pomocniczych powinna harmonizować z otaczającym krajobrazem
11) maksymalną rzędną poziomu posadowienia parteru dla projektowanej zabudowy ustala się na wysokości +60 cm w stosunku do najwyższej rzędnej terenu w narożu sytuowanego budynku.

6. Tereny oznaczony symbolem **Ps** – przeznaczenie pod przepompownie ścieków sanitarnych

7. Tereny oznaczone symbolami **1KDW-12; 2KDW-10 i 3KDW-6** – przeznaczenie pod wewnętrzne drogi dojazdowe o szerokości odpowiednio 12 m; 10 m i 6 m w liniach rozgraniczających drogi, oraz sieci infrastruktury technicznej w zakresie uzbrojenia technicznego wody, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacji i elektroenergetyki
8. Teren oznaczony symbolem E – przeznaczenie jako rezerwa terenu pod ewentualnie projektowaną trafostację

Rozdział III
Przepisy końcowe

§ 9. Na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji celu publicznego oraz inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji Inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 10. Zgodnie z art. 36 ustawy wysokość jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów oznaczonych

LP.	Symbol terenu oznaczonego w § 3 niniejszej uchwały	Wysokość procentowa stawki
1	**1ML; 2ML; 3ML; 4ML; 5ML i 6ML**	**20 %**
2	**US**	**20 %**
3	**Pozostałe tereny**	**20 %**

§ 11. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy terenów rekreacyjnych w obrębie 2 – Dąbrówno przechowywany będzie w Urzędzie Gminy w Dąbrównie. Zainteresowani mają prawo do wglądu planu oraz zasięgania informacji.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy w Dąbrównie

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

Przewodniczący Rady Gminy