(20)

UCHWAŁA Nr XI / 70 / 07
Rady Gminy Dąbrówno
z dnia 24 września 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych obrębie geodezyjnym Brzeźno Mazurskie 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 XXIII/178/05 Rady Gminy Dąbrówno z dnia 30 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Brzeźno Mazurskie 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 zabudowy rekreacyjnej w obrębie Brzeźno Mazurskie 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 działek 164/1, 164/2 położonych w obrębie Brzeźno Mazurskie , 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) granice i 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
7) 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:

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 kubaturowy element budynku nie może przekroczyć tej linii, z możliwością wycofania budynku w głąb działki z wyjątkiem obiektów i urządzeń przywodnych
3) obowiązująca linia zabudowy oznacza linię, na której należy sytuować budynek co najmniej ¾ długości rzutu odpowiedniej elewacji parteru.
4) przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi
5) 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 podstawowego.

§ 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
5) obowiązujące linie zabudowy

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

1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :

   1) Istniejące zainwestowanie w granicach opracowania w postaci obiektów budowlanych i urządzeń przeznacza się do rozbiórki.
   2) jako nadrzędne w projektowaniu należy przyjąć nawiązanie pod względem rozwiązań architektonicznych do cech zabudowy regionalnej
   3) obowiązuje zakaz wznoszenia budynków poza terenami wyznaczonymi na rysunku planu
   4) w granicach opracowania nie wyznacza się terenów wymagających scalenia i podziału oraz terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy
   5) architektura obiektów na terenach sportu i rekreacji oraz w zabudowie rekreacji indywidualnej powinna harmonizować z otaczającym krajobrazem
   6) ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem trasowania komunikacji.
   7) 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) teren opracowania położony jest w Dąbrówieńskim Obszarze Chronionego Krajobrazu („Dąbrówieński OChK"), w odniesieniu do którego mają zastosowanie przepisy Rozporządzenia Nr 21 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 14 kwietnia 2003r. w sprawie wprowadzania obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa warmińsko – mazurskiego (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 52 poz. 725)
   2) dla terenu objętego opracowaniem ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych poza miastem zgodnie z przepisami odrębnymi
   3) Istniejący drzewostan należy maksymalnie zachować, Dopuszcza się niezbędną wycinkę pod lokalizację obiektów, urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, oraz przeprowadzanie prac kształtujących zieleń, porządkujących i sanitarnych

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) pod istniejącą linią napowietrzną SN wydziela się pas ochronny o szerokości 10 m z zakazem zabudowy i nasadzania drzew.
5) 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. Dla przebiegu odcinka istniejącej sieci napowietrznej SN 15 kVA ustanawia się pas ochronny o szerokości 12 m wolny od zabudowy i nasadzeń drzew. 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 przedlicznikowe 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.
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) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z wyłączeniem paliw wysokoemisyjnych takich jak węgiel i koks
8) 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.
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 **1US** na rysunku planu – teren zabudowy ośrodka rekreacyjno –wypoczynkowego z lokalizacją obiektów związanych z obsługą ośrodka :

1) budynek szkoleniowo – rekreacyjny z pokojami noclegowymi z krytym basenem, restauracją, salą konferencyjną, pomieszczeniami rekreacyjnymi itp.

2) budynek mieszkalny dla personelu, obiekty gospodarcze i infrastruktury technicznej niezbędne do funkcjonowania ośrodka
3) przywodne obiekty i urządzenia sportu i rekreacji jak hangar na sprzęt pływający, pomosty , nadbrzeża, ścieżki spacerowe i zieleń.
4) lokalizowanie nowej zabudowy należy podporządkować zasadzie otwarcia krajobrazowego na tereny Jeziora Dąbrowa Wielka
5). nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu
6). maksymalna wysokość zabudowy budynku szkoleniowo – rekreacyjnego i mieszkalnego – 3 kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 15 m wysokości
7). maksymalna wysokość zabudowy budynków pozostałych – parterowe z poddaszem użytkowym
8). maksymalna szerokość elewacji frontowej głównego budynku szkoleniowo – rekreacyjnego od strony jeziora – nie większa niż 45 m, budynków pozostałych nie większa niż połowa szerokości elewacji frontowej budynku głównego
9). geometria dachów - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci zawartym w przedziale 35° - 45°, 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
10) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 60 % powierzchni terenu jako biologicznie czynnej
11) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych przewidzianych dla gości i obsługi ośrodka
12) dopuszcza się budowę niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej

2. Obszary oznaczone na rysunku planu symbolami:

2 US – plaża i miejsca zabaw dla dzieci
3 US – boiska sportowe

3. Obszary oznaczone na rysunku planu symbolami **1 ML; 2 ML; 3 ML; 4 ML i 5 ML** tereny zabudowy rekreacji indywidualnej 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 – 25 m, powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m^2
3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu
4) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu
5) maksymalna wysokość zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna, w tym użytkowe poddasze, jednak nie więcej niż 8,0 m
6) dachy dwu lub wielospadowe spadowe, o nachyleniu połaci zawartym w przedziale $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ kryte dachówką ceramiczną lub materiałem podobnym w kolorach ciemnej czerwieni lub brązu
7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – nie większa niż 12 m
8) maksymalny wskaźnik zabudowy dla nowo wydzielonych działek nie większy niż 0,2
9) obowiązuje zachowanie nie mniej niż 70 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej

10) 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
11) architektura obiektów w zabudowie usługowej, rekreacji indywidualnej i budynków pomocniczych powinna harmonizować z otaczającym krajobrazem
12) maksymalną rzędną poziomu posadowienia parteru dla projektowanej zabudowy ustala się na wysokości +60 cm w stosunku do najwyższej rzędnej terenu w narożu sytuowanego budynku.

4. Tereny oznaczone symbolem **P** – przeznaczenie pod parking

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

6. Tereny oznaczone symbolami **KDW 10 i KDW 6** – przeznaczenie pod wewnętrzne drogi dojazdowe o szerokości odpowiednio 10 m i 6 m w liniach rozgraniczających

7. Tereny oznaczony symbolem **KP** – przeznaczenie pod ogólnodostępne ciągi piesze o szerokości 4 m w liniach rozgraniczających

8 Tereny oznaczony symbolem **ZN** – przeznaczenie pod zieleń nadbrzeżną utrzymaną w stanie naturalnym z dopuszczeniem prześwitów widokowych na jezioro i w miejscach sąsiadujących z plażą

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 i 5ML**	**20 %**
2	**1US; 2US i 3US,**	**20 %**
3	**Pozostałe tereny**	**20%**

§ 11. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy terenów rekreacyjnych w obrębie Brzeźno Mazurskie 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

Marek Zaleński