(26)

UCHWAŁA Nr XV/98/08
Rady Gminy Dąbrówno
z dnia 15 lutego 2008r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie geodezyjnym Stare Miasto 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, 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, 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 VI/34/07 Rady Gminy Dąbrówno z dnia 22 lutego 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Stare Miasto 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,

Rada Gminy w Dąbrównie uchwala co następuje :

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie geodezyjnym Stare Miasto Stare Miasto 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie geodezyjnym Stare Miasto 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 wewnętrzne dojazdowe 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:
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
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 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

§ 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
4) ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem trasowania komunikacji.
5) 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. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustala się jako obowiązujące:

1) zakaz stosowania żużla piecowego do utwardzania nawierzchni jezdni placów i ciągów pieszych.
2) ustala się, że wskaźnik terenu biologicznie czynnego dla zabudowy mieszkaniowej wynosi co najmniej 60%. Przez powierzchnię biologicznie czynną należy rozumieć powierzchnię określoną w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.).
3) zgodnie z art. 113 ust. 2 pkt. 1 i art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 z dnia 20 czerwca 2002 r. poz. 627 z późn. zm.) wskazuje się tereny do ochrony przed hałasem, posiadające zgodnie z ustaleniami niniejszego planu funkcję mieszkaniową oznaczoną symbolem MN. Poziom hałasu dla zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać wartości progowych określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 stycznia 2002 r. (Dz. U. Nr 8, poz. 81).
4) teren opracowania nie jest objęty ochroną krajobrazową

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

Przed realizacją inwestycji dla obszaru oznaczonego na rysunku planu literami ABCD należy przeprowadzić archeologiczne rozpoznanie powierzchniowe terenu (AZP), którego wyniki należy przedstawić Wojewódzkiemu Urzędowi Ochrony Zabytków celem wydania odpowiednich warunków konserwatorskich dla dalszego jego zagospodarowania

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 kolektora ciśnieniowego 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 przewiduje się odprowadzenie wód opadowych w granicach własnych działki
4) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej stacji transformatorowej Os – 799 „Stare Miasto - Krajewo" 100 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 – Rejon Ostróda. 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.

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 zaleca się korzystanie indywidualnych źródeł ciepła z zaleceniem stosowania paliw ekologicznych
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) zabrania się utwardzania dróg i ciągów pieszych żużlem i gruzem budowlanym
   4) wody opadowe z powierzchni utwardzonych odprowadzone będą kanalizacją deszczowa poprzez separatory piaskowe do systemu drenażowego

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

§ 8. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem na rysunku planu (załącznik nr 1do niniejszej uchwały) o funkcji i ustaleniach jak niżej

1. **MN,** - przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. Ustala się, że na jednej działce może być usytuowany jeden budynek mieszkalny. Powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2000 m2. Funkcja podstawowa może być uzupełniona funkcją pensjonatową lub inną funkcją usytuowaną w budynku mieszkalnym: handel lub usługi, jednak zakazuje się lokalizacji usług dla których wymagane jest, bądź może być wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie teren należy użytkować w sposób dotychczasowy.

2 Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w stosunku do dróg podane na rysunku planu. Jako minimalne odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy ustala się
   - 10 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną
   - 8 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne (KDW) i ciągi piesze wewnętrzne (KP)

Przez nieprzekraczalną linię zabudowy rozumie się linię, poza którą nie można sytuować obiektów kubaturowych.

2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych może wynosić maksymalnie 2 kondygnacje - parter oraz poddasze użytkowe. Dachy o kącie nachylenia 40-45 stopni dwu lub wielospadowe pokryte materiałami naturalnymi w kolorze czerwonym
3) obowiązuje krycie połaci dachowych dachówką ceramiczną lub materiałem ją imitującym w kolorze tradycyjnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garaży wolnostojących lub bliźniaczych, parterowych z wysokim dachem o spadku nie przekraczającym 45°.
4) ustala się maksymalną rzędną poziomu posadowienia parteru na +45 cm. Rzędną posadowienia parteru mierzy się w narożu sytuowanego budynku w stosunku do najwyższej rzędnej terenu.
5) w elewacjach stosować materiały naturalne tradycyjne, cegła, kamień, tynki o wyglądzie tradycyjnym, drewno
6) zabudowę projektować w nawiązaniu do tradycyjnej (historycznej) zabudowy regionalnej oraz pozytywnych realizacji współczesnych (gabaryty, forma)
7) obowiązują ogrodzenia nie wyższe niż 1,4 m licząc od powierzchni terenu. Postuluje się wykonać je z materiałów naturalnych takich jak kamień, drewno, cegła, itp. Zabrania się stosowania ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z żelbetowych elementów prefabrykowanych
8) nieustalone w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu regulują właściwe przepisy prawa budowlanego.

3. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania i podziału terenu na działki budowlane:

1) linie wewnętrznego podziału oznaczone jako postulowane mogą być zmieniane pod warunkiem zachowania warunków określonych dla działki budowlanej przepisami
2) architektura obiektów mieszkalnych i budynków pomocniczych powinna harmonizować z otaczającym krajobrazem

4. **Ps** – przeznaczenie pod przepompownie ścieków sanitarnych

5. **KDW-10** – przeznaczenie pod wewnętrzne drogi dojazdowe , oraz sieci infrastruktury technicznej w zakresie uzbrojenia technicznego wody, kanalizacji sanitarnej deszczowej, telekomunikacji i elektroenergetyki. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10,0 m. Szerokość jezdni 5,0 m.

6. **KP** - przeznaczenie pod ciągi piesze wewnętrzne. Szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających 4,0 m.

7. **ZN**- tereny zieleni naturalnej bez prawa zabudowy

8. **EE** – 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 § 8 niniejszej uchwały	Wysokość procentowa stawki
1	**MN**	**25 %**
2	**KDW**	**5 %**
3	**KP**	**5 %**
4	**ZN**	**5 %**
5	**Ps**	**30 %**
6	**EE**	**30 %**

§ 11. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie geodezyjnym Stare Miasto 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 wraz z załącznikiem graficznym podlega ogłoszeniu w sposób obowiązujący dla aktów prawa miejscowego

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

Przewodniczący Rady Gminy

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY

Marek Zalewski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ w obrębie geodezyjnym Stare Miasto gmina Dąbrówno

RYSUNEK PLANU

0 50 m 100 m

LEGENDA

granica obszaru opracowania	
ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY	
obowiązujące linie rozgraniczające o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania	
linie określające zasady wewnętrznego podziału	
MN	tereny zabudowy jednorodzinnej
nieprzekraczalne linie zabudowy	
PROJEKTOWANA KOMUNIKACJA	
KDW	tereny komunikacji dróg wewnętrznych
KP	ciągi piesze
PROJEKTOWANA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
—ks—	kanalizacja sanitarna grawitacyjna
Ps	przepompownia ścieków
—w—	wodociągi
Hp	hydranty przeciwpożarowe nadziemne
EE	trafostacja
AZP	archeologiczne rozpoznanie powierzchniowe (dla obszaru oznaczonego ABCD)
ZN	zieleń naturalna

ORIENTACJA 1 : 25 000



Plan zagospodarowania przestrzennego
Składa się z niniejszego rysunku i tekstu planu

Niniejszy rysunek planu jest załącznikiem Nr 1
do uchwały Nr XV/98/08
z dnia 15 lutego 2008 r.
Rady Gminy w Dąbrównie, ogłoszonej
w Dzienniku Urzędowym
Województwa Warmińsko – Mazurskiego
Nr.....z dnia.....

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH
(kopia mapy sytuacyjno-wysokościowej)
Skala 1:1000 ark.232.321.102 , 232.322.061, 232.321.104,232.322.063,232.322.111

Woj.: warmińsko-mazurskie	Gmina DĄBRÓWNO	Obręb STARE MIASTO	Działka nr 174/3
STARE MIASTO			
KERG I.120-3/2006		Nr rob 191/2006	

Zakład Usług Geodezyjnych „Geobex"
mgr inż. Sławomir Moffer
13-200 Działdowo, ul. Kościuszki 22
tel. 29-742-xx-xx, 29-742-xx-xx

GEODETA UPRAWNIONY
mgr inż. Sławomir Moffer
nr upr. 8886

SZKIC ORIENTACYJNY



Skala 1:50000

STAROSTA OSTRÓDZKI
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Ostródzie
W dniu ... zatwierdzono ...
Ostróda, dnia ...

STAROSTA OSTRÓDZKI
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Ostródzie
Ostróda, dnia ...

ZESPÓŁ PROJEKTOWY
Mgr inż. Kazimierz Burzyński
Upr. urb. nr 412/88 POIU G – 124/2002
Inż. Włodzimierz Wiśniewski

obręb: Jabłonowo

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XV/98/08
Rady Gminy w Dąbrównie, z dnia 15 lutego 2008r.

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy projektu planu miejscowego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie geodezyjnym Stare Miasto gmina Dąbrówno

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko I imię, nazwa jednostki	Treść uwagi	Oznacz. nieru-chomo-ści	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie wójta		Rozstrzygnięcie rady gminy		Uwagi
						+	-	+	-	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	15.01.2008	Małkowski Marian	Uwzględnić ciągi piesze w kierunku lasu	Południowa część planu	uwzględniono	pozytywne	-		-	-

Załączniki: brak

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Zalewski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XV/98/08
Rady Gminy Dąbrówno, z dnia 15 lutego 2008r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

DOTYCZY:

„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie geodezyjnym Stare Miasto gmina Dąbrówno.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 Nr 80 poz. 717) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ujętych w *„Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie geodezyjnym Stare Miasto gmina Dąbrówno"*

Rodzaj inwestycji	***Sposób realizacji***	***Terminy realizacji***
Zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej nie przewiduje się.		

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Zalewski