DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia czwartek, 23 stycznia 2025 r.

Poz. 436

Podpisany przez:
Magdalena Madejska
Data: 23.01.2025 08:18:10

UCHWAŁA NR VII/47/24
RADY GMINY DĄBRÓWNO

z dnia 28 października 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 76 położonej w obrębie 006 Jabłonowo, gmina Dąbrówno

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130) oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwały Nr XLIV/284/22 z dnia 29 marca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewidencyjnym 76 w obrębie 006 Jabłonowo, gmina Dąbrówno, Rada Gminy Dąbrówno po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówno, uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ew. 76 w obrębie Jabłonowo, gmina Dąbrówno, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 3,65 ha.

3. Plan składa się z następujących elementów podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

1) ustaleń stanowiących treść uchwały;

2) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;

4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz finasowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3;

5) danych przestrzennych dla aktu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) zasad przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasad kształtowania krajobrazu;

5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

7) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

10) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, minimalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

11) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

13) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 3. 1. Ustala się następującą treść rysunku planu jako obowiązującą:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenia graficzne wyróżniające tereny elementarne;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) linie zabudowy wynikające z położenia terenu w granicach Dąbrówieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

6) wymiary w metrach.

2. Ustalenia lub informacje wynikające z przepisów odrębnych: teren planu znajduje się w granicach Dąbrówieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne.

§ 4. Ustala się następującą interpretację użytych w uchwale pojęć:

1) Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza linię, której nie mogą przekraczać żadne elementy budynku.

2) Linia zabudowy wynikająca z położenia terenu w granicach Dąbrówieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - oznacza linię, której nie mogą przekraczać obiekty budowlane, za wyjątkiem infrastruktury technicznej stanowiącej inwestycję celu publicznego.

3) Główna połać dachowa - należy przez to rozumieć połać dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połaci dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów.

4) Kąt nachylenia połaci - należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połaci nie odnosi się do elementów takich jak: lukarny, naczółki, zadaszenia wejść.

5) Kierunek głównej kalenicy budynku – ustawienie najwyższej część dachu względem drogi.

6) Przepisy odrębne - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych.

§ 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów na obszarze objętym planem.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu według symboli literowych:

1) pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNW;

2) pod tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KR;

3) pod tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem Z.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się zasady w zakresie systemów komunikacji:

1) Powiązanie z układem zewnętrznym, to jest z drogą publiczną Nr 154009N należy realizować poprzez projektowaną komunikację wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KR.

2) Bezpośrednie powiazania komunikacyjne poszczególnych terenów z układem zewnętrznym realizowane będą z terenu komunikacji wewnętrznej o symbolu 1KR.

3) Zasady obsługi parkingowej obszaru planu, w tym minimalna liczba stanowisk postojowych, dla nowej zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej należy zapewnić minimum 2 stanowiska postojowe na 1 samodzielny lokal mieszkalny, przy czym miejsce na podjeździe i w garażu należy liczyć jako stanowisko postojowe;

b) z uwagi na przeznaczenie terenu w granicach planu nie ustala się minimalnej liczby stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

4) Kształtowanie komunikacji wewnętrznej należy realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym.

2. Ustala się zasady w zakresie infrastruktury technicznej:

1) Ustala się zasadę prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na terenach przeznaczonych pod zabudowę bez prawa ograniczania funkcji podstawowej terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równolegle lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek lub linii rozgraniczających tereny, w tym pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą wyznaczoną od strony drogi.

2) Zaopatrzenie w energie elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez rozbudowaną podziemną sieć niskiego napięcia 0,4kV. W celu zasilenia działek budowalnych w energię eklektyczną, projektowaną sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia należy realizować w terenie o symbolu 1KR lub na terenie przeznaczonym pod zabudowę (MNW), bez prawa ograniczania funkcji podstawowej terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równoległym lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek, pomiędzy wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą od strony drogi.

3) Odprowadzenie ścieków należy realizować do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej Ø110, przebiegającej wzdłuż drogi publicznej Nr 154009N, kierującej ścieki do oczyszczalni ścieków. W celu podłączenia działek budowalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, projektowaną sieć należy realizować w terenie o symbolu KR lub na terenie przeznaczonym pod zabudowę o symbolu MNW, bez prawa ograniczania funkcji podstawowej terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równoległym lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek, pomiędzy wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą od strony drogi.

4) Ustala się zaopatrzenie w wodę z rozbudowanej sieci wodociągowej Ø110 przebiegającej w drodze publicznej Nr 154009N. W celu podłączenia działek budowalnych do sieci wodociągowej, projektowaną sieć należy realizować w terenie o symbolu KR lub na terenie przeznaczonym pod zabudowę o symbolu MNW, bez prawa ograniczania funkcji podstawowej terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równoległym lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek, pomiędzy wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą od strony drogi.

5) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni nieutwardzonych i uszczelnionych dróg, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów należy odprowadzać do gruntu lub zagospodarować w granicach własnych działki bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł przy wykorzystaniu urządzeń, z których emisja nie przekracza norm przewidzianych przepisami odrębnymi.

7) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł lub z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązują strefy kontrolowane.

W celu podłączenia działek budowalnych do sieci gazowej, projektowaną sieć należy realizować w terenie o symbolu KR lub na terenie przeznaczonym pod zabudowę o symbolu MNW, bez prawa ograniczania funkcji podstawowej terenu oraz w maksymalnym zbliżeniu równoległym lub w sposób zbliżony do równoległego w odniesieniu do granic geodezyjnych działek, pomiędzy wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą od strony drogi.

8) Sieci oraz przyłącza telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9) Melioracje:

a) wszelkie inwestycje realizowane na terenach zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych;

b) dopuszcza się przebudowę systemu melioracyjnego w taki sposób aby nowa sieć drenarska przejęła funkcje starej sieci zachowując spływ wód.

10) W granicach planu dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii w postaci: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych i turbin wiatrowych - lokalizacja mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii musi spełniać zakazy wynikające z przepisów odrębnych w tym w szczególności z położenia terenu w granicach Dąbrówieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, lokalizację kolektorów słonecznych oraz paneli fotowoltaicznych w strefie 100m od jeziora należy realizować na dachach budynków i musi ona stanowić całość techniczno – użytkową z istniejącą lub projektowaną zabudową,

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W granicach objętych planem zasady ochrony ładu przestrzennego określone są ustaleniami dotyczącymi:

1) przeznaczenia terenów oraz określenia minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;

2) linii zabudowy, usytuowania kalenic budynków, formy kształtowania dachów i ich kolorystyki oraz wysokości zabudowy;

3) kolorystyki elewacji w budynkach;

4) ochrony oraz zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się zasady z zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody i krajobrazu:

1) teren objęty opracowaniem miejscowego planu znajduje się w granicach Dąbrówieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na terenie którego obowiązują odpowiednie przepisy wykonawcze w sprawie Dąbrówniańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w tym w szczególności zakazy i odstępstwa od zakazów;

2) zakazuje się w szczególności likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych;

3) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem MNW zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) ustala się poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem Z zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;

5) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;

6) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu. Ustala się nakaz kształtowania nowej zabudowy przy uwzględnieniu gabarytów i formy architektury nowo wznoszonych budynków, zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych.

§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) teren objęty opracowaniem miejscowego planu znajduje się w granicach Dąbrówieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;

2) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują tereny górnicze;

3) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;

4) na terenie objętym opracowaniem planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

5) na terenie objętym opracowaniem planu nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym w związku z brakiem jego opracowania.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie jeziora Mała Dąbrowa, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Nie przewiduje się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. W przypadku gdy w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały nie wskazuje się możliwości lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych wprowadza się zakaz ich realizacji.

§ 13. Ustalenia dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

1. Podział działek może następować w oparciu o następujące parametry działek:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie oznaczonym symbolem 1MNW, 2MNW nie może być mniejsza niż 1000 m^2 – przedmiotowe ograniczenie nie dotyczy działki wydzielanej dla potrzeb infrastruktury technicznej;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie oznaczonym symbolem 3MNW nie może być mniejsza niż 2500 m^2 – przedmiotowe ograniczenie nie dotyczy działki wydzielanej dla potrzeb infrastruktury technicznej;

3) na pozostałych terenach objętych planem, dla których nie wyznaczono dodatkowych paramentów podziału nieruchomości należy stosować przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 14. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości.

1. Ustala się, że w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

3. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: min. 1000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki: min. 20 m;

3) nakazuje się, aby kąt położenia granic działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości do pasa drogowego mieścił się w przedziale 70 - 110 stopni.

§ 15. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Na terenie objętym opracowaniem miejscowego planu nie występują obiekty zabytkowe, stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej oraz obszar nie zawiera się w krajobrazie kulturowym i ze względu na te uwarunkowania nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 16. Lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

§ 17. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.

1. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

2. W granicach planu nie występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 18. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji obszarów przestrzeni publicznych.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe dotyczące terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 19. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Oznaczenie terenu (powierzchnia)	**Ustalenia**
1MNW (pow. 1,02 ha); **2MNW** (pow. 1,15 ha).	1.**Przeznaczenie:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. 2.**Ogólne zasady zagospodarowania terenu:** a)w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej (jednak nie więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny na działce budowlanej), wiat, altan, infrastruktury technicznej do obsługi terenu, dojść i dojazdów do budynków, obiektów małej architektury; b)zakaz realizacji budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej; c)ustala się nakaz realizacji obiektów budowalnych w dostosowaniu do istniejącej rzeźby terenu; d)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; e)zasady obsługi komunikacyjnej: z komunikacji wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR. 3.**Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:** a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, wielospadowe z kalenicą na długości minimum 20% szerokości głównej połaci dachowej lub dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych; dachy o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35^0 -45^0; możliwe jest stosowanie ryzalitów, wykuszy oraz skrzydeł bocznych do bryły głównej; kalenica ryzalitów, wykuszy i skrzydeł bocznych może znajdować się na wysokości kalenicy bryły głównej - (przedmiotowe ustalenia nie dotyczą obiektów

	budowlanych, o których mowa w lit. f); b)liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; c)wysokość zabudowy: maks. 9,0 m; d)kierunek głównej kalenicy budynku: równolegle do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę; e)pokrycie dachów: materiały w kolorze ceglastej czerwieni; f)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15^0- 35^0; g)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,2; -minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05; -maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4; -minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 60% powierzchni działki budowlanej.
3MNW (pow. 0,98 ha).	1.**Przeznaczenie:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. 2.**Ogólne zasady zagospodarowania terenu:** a)w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej (jednak nie więcej niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny na działce budowlanej), wiat, altan, infrastruktury technicznej do obsługi terenu, dojść i dojazdów do budynków, obiektów małej architektury; b)zakaz realizacji budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej; c)na granicy z jeziorem Małe Dąbrówno dopuszcza się realizacje urządzeń wodnych rozumianych d)budowa urządzeń wodnych nie może powodować wycinki trzcinowisk; e)zakazuje się w szczególności likwidowania i niszczenia zadrzewień; f)zakazuje się likwidowania trzcinowisk; g)ustala się nakaz realizacji obiektów budowalnych w dostosowaniu do istniejącej rzeźby terenu; h)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu; i) linia zabudowy wynikająca z położenia terenu w granicach Dąbrówieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu: zgodnie z rysunkiem planu; j)zasady obsługi komunikacyjnej: z komunikacji wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR. 3.**Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:** a)rodzaj i nachylenie dachu dla głównej połaci dachowej: dachy strome, wielospadowe z kalenicą na długości minimum 20% szerokości głównej połaci dachowej lub dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych; dachy o kącie nachylenia połaci dachowych zawartym w przedziale 35^0 -45^0; możliwe jest stosowanie ryzalitów, wykuszy oraz skrzydeł bocznych do bryły głównej; kalenica ryzalitów, wykuszy i skrzydeł bocznych może znajdować się na wysokości kalenicy bryły głównej - (przedmiotowe ustalenia nie dotyczą obiektów budowlanych, o których mowa w lit. f); b)liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; c)wysokość zabudowy: maks. 9,0 m; d)kierunek głównej kalenicy budynku: prostopadle do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę; e)pokrycie dachów: materiały w kolorze ceglastej czerwieni lub grafitu; f)dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiekty architektury ogrodowej – altany lub wiaty o wysokości do maks. 3,5 m i kącie nachylenia dachu w przedziale: 15^0- 35^0; g)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: maks. 0,12; -minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05; -maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,24;

	-minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 70% powierzchni działki budowlanej.
1KR (pow. 0,31ha).	1.**Przeznaczenie:** teren komunikacji drogowej wewnętrznej. 2.**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** a)w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację komunikacji wewnętrznej wraz z infrastrukturą techniczną w tym urządzeń technicznych; b)odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi; c)wysokość zabudowy: maks. 12,0m; d)szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu.
1Z (pow. 0,1ha).	1.**Przeznaczenie:** teren zieleni. 2.**Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** 1)ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem pomostu stanowiącego urządzenie wodne; 2)realizacja pomostu nie może powodować wycinki trzcinowisk; 3)wprowadza się zakaz wycinki istniejących zadrzewień; 4)wskaźniki zagospodarowania terenu: -wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy; -minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy; -maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy; -minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 99%.

Rozdział 3.
Postanowienia końcowe

§ 20. Nieokreślone w ustaleniach planu warunki zabudowy regulują właściwe przepisy budowlane.

§ 21. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została ustalona dla poszczególnych terenów w granicach planu w wysokości 15%.

§ 22. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrówno.

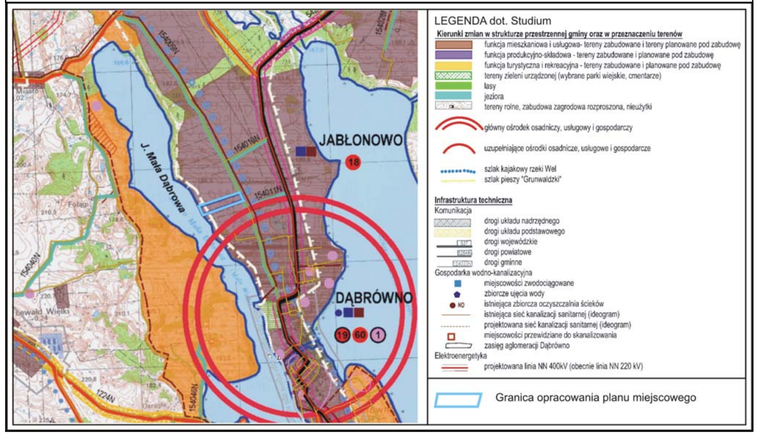
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Kamil Ruciński

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI EW. NR 76 POŁOŻONEJ W OBRĘBIE 006 JABŁONOWO, GMINA DĄBRÓWNO

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBRÓWNO



Układ współrzędnych EPSG 2000 - strefa 7

Mapa pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego Starosty Ostródzkiego
ID: GK.6642.2259.20242_2815_CL2 z dnia 14.08.2024 r.

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR .....
RADY GMINY DĄBRÓWNO
Z DNIA ..... R.

Publikacja:
Dziennik Urzędowy Województwa Warmińsko - Mazurskiego
z dnia ..... r. Poz. .....

USTALENIA PLANU	
OZNACZENIA OGÓLNE	
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
ZASADY PROWADZENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ	
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	linia zabudowy wynikająca z położenia terenu w granicach Dąbrówieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
8	wymiary w metrach
OZNACZENIA GRAFICZNE WYRÓŻNIAJĄCE TERENY ELEMENTARNE	
MNW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej
Z	tereny zieleni
USTALENIA LUB INFORMACJE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	
teren planu znajduje się w granicach Dąbrówieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu	
ELEMENTY INFORMACYJNE	
	istniejąca sieć wodociągowa
	istniejąca sieć kanalizacyjna
droga publiczna Nr 154009N	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/47/24

Rady Gminy Dąbrówno

z dnia 28 października 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 76 położonej w obrębie 006 Jabłonowo, gmina Dąbrówno.

Konsultacje społeczne dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 76 położonej w obrębie 006 Jabłonowo, gmina Dąbrówno odbyły się w dniach: od 22.08.2024 r. do 19.09.2024 r. W ramach konsultacji w dniu 05.09.2024 r. odbyło się spotkanie otwarte, w podczas którego zaprezentowany został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dyżur projektanta przeprowadzony w ramach konsultacji społecznych odbył się w dniu 05.09.2024 r.

W ustalonym terminie tj.: do dnia 19.09.2024 r. do projektu w/w planu nie wniesiono uwag.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag nie ma zastosowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/47/24

Rady Gminy Dąbrówno

z dnia 28 października 2024 r.

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Dąbrówno określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. Realizacja niezbędnej infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Sposób realizacji inwestycji dotyczących zadań własnych Gminy Dąbrówno wynikał będzie

z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy dokonywane będzie zgodnie

z uchwalanym corocznie budżetem Gminy Dąbrówno, z wykorzystaniem funduszy celowych krajowych i unijnych oraz innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VII/47/24
Rady Gminy Dąbrówno
z dnia 28 października 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ew. nr 76 położonej w obrębie 006 Jabłonowo, gmina Dąbrówno, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr XLIV/284/22 z dnia 29 marca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewidencyjnym 76 w obrębie 006 Jabłonowo, gmina Dąbrówno

1. Podstawa prawna i cel opracowania.

Podstawą prawną wskazującą na konieczność opracowania uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130). Z przedmiotowej ustawy wynika obowiązek sporządzania przez wójta, burmistrza albo prezydenta uzasadnienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Lokalizacja.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy obszarów położonych na terenach rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy drodze gminnej Nr 154009N.

3. Uzasadnienie dotyczące sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1, ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1) W projekcie planu uwzględniono wymogi art. 1, ust. 2-4 w/w ustawy a w szczególności:
   a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów;
   b) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
   c) wymagania ochrony środowiska poprzez wprowadzenie możliwości stosowania odpowiednich rozwiązań ekologicznych w zakresie OZE;
   d) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenie, że na terenie opracowania planu nie występują obiekty wymagające ochrony na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
   e) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;
   f) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, przy wcześniejszej analizie potrzeby wyznaczania terenów pod inwestycje celu publicznego;
   g) potrzeby bezpieczeństwa ludzi poprzez zapewnienie odpowiednich dróg oraz uzbrojenia działek w sieci infrastruktury technicznej;
   h) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
   i) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń;
   j) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) przeprowadzając ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
   k) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

2) W granicach planu przewidziano rozwój zabudowy w sąsiedztwie dróg publicznych, które będę umożliwiały przyszłym użytkownikom skorzystanie z transportu zbiorowego.

4. Uzasadnienie dotyczące zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówno.

Tereny objęte opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położone są zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówno, uchwalonym Uchwałą Rady Gminy Dąbrówno Nr VIII/44/15 Rady Gminy w Dąbrównie z dnia 27.04.2015 r., w granicach „funkcji mieszkaniowej i usługowej - tereny zabudowane i tereny planowane pod zabudowę".

Przyjęte rozwiązania przestrzenne są zgodne z obowiązującym Studium.

5. Uzasadnienie dotyczące zgodności z analizą o której mowa w art. 32, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dąbrówno zatwierdzonej uchwałą Rady Gminy Dąbrówno nr XLVI/284/18 z dnia 24 kwietnia 2018 r. w sprawie oceny aktualności Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

Zgodnie z w/w analizą „…w systemie planowania przestrzennego w gminie zakłada się, że zmiany obowiązujących planów miejscowych oraz sporządzanie nowych dokumentów realizowane będzie w oparciu o aktualne potrzeby, w tym także ważny interes społeczny, cele publiczne, zmiany w przepisach prawa oraz zmiany wynikające ze złożonych wniosków".

Analizę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie art. 32, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zakresie uniwersalnego projektowania wskazano, że kształtowanie ciągów komunikacyjnych należy realizować w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse gminy przedstawia się następująco:

a) Po wprowadzeniu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów rolnych w większości na tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. Prognozuje się, że znaczna część działek leżących w granicach opracowania zostanie sprzedanych. Transakcje rynkowe dają Gminie możliwość naliczania opłaty planistycznej na terenach prywatnych.
b) Innym krokiem inwestycyjnym będzie zabudowa terenu, z czym wiąże się pobranie podatku z tytułu zmiany podatku rolnego na podatek od nieruchomości budowlanych. Projekt planu daje możliwość sytuowania budynków mieszkalnych i usługowych, a to spowoduje naliczanie podatków od części użytkowych budynków.
c) Wydatki własne Gminy wiążą się z kosztami budowy dróg publicznych, infrastruktury technicznej oraz obsługi procesu inwestycyjnego, w tym pokrycie kosztów związanych z opracowaniem miejscowego planu.
d) Analizowany obszar w części znajduje się w sąsiedztwie infrastruktury technicznej. Ewentualna realizacja lub przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej w granicach omawianego obszaru będzie wiązać się z przeprowadzeniem analizy dotyczącej kosztów ww. inwestycji.
e) Nie przewiduje się, aby uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało przyczynić się do spadku wartości gruntów prywatnych. Należy jednak podkreślić, że dokładne określenie wartości związanej z omawianym celem może nastąpić jedynie w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym uwzględnia się uwarunkowania szczegółowe nieruchomości.