

## **Uchwała Nr .....**

### **Rady Gminy Dąbrówno**

**z dnia ...**

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Dąbrówno w sąsiedztwie jeziora Dąbrowa Mała oraz Okrągłe, Gmina Dąbrówno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn.zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm.) oraz Uchwały Nr XL/263/21 Rady Gminy Dąbrówno z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Lewałd Wielki w sąsiedztwie jeziora Dąbrowa Mała oraz części obrębu geodezyjnego Dąbrówno w sąsiedztwie Jezior Dąbrowa Mała oraz Okrągłe, Gmina Dąbrówno, Rada Gminy Dąbrówno stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dąbrówno uchwała, co następuje:

### **ROZDZIAŁ I USTALENIA WSTĘPNE**

#### **§1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Dąbrówno w sąsiedztwie jeziora Dąbrowa Mała oraz Okrągłe, Gmina Dąbrówno, zwany w dalszej części uchwały planem. Granice planu zostały przedstawione na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Plan składa się z następujących elementów:
  - 1) ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały;
  - 2) załącznika nr 1 - rysunku planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
  - 3) załącznika nr 2 - rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 4) załącznika nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Dąbrówno;
  - 5) załącznika nr 4 - danych przestrzennych, obejmujących lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem.
3. Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:
  - 1) 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 oraz zasad kształtowania krajobrazu;
  - 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
  - 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 6) 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;
  - 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
  - 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
  - 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
  - 11) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
  - 12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych;

4. Plan nie zawiera ustaleń z zakresu:
  - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – z racji braku ich występowania w granicy planu;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;
  - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku konieczności ich określania w granicy planu.

## §2.

1. Jako obowiązujące ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) przeznaczenia terenów elementarnych i cyfrowo-literowe oznaczenia terenów elementarnych o określonym przeznaczeniu;
  - 5) wymiarowanie podane w metrach.
2. Rysunek planu obowiązuje w zakresie jego ustaleń dotyczących obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) położenia w całości w granicach Dąbrówieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
  - 2) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q1%.
3. Elementy rysunku planu niewymienione w ust. 1 i 2 stanowią oznaczenia informacyjne.
4. Ustalenia cyfrowo – literowe terenów elementarnych należy rozumieć:
  - 1) poz. 1. oznaczenia – symbol cyfrowy: liczba porządkowa określająca dany teren elementarny;
  - 2) poz. 2. oznaczenia – symbol literowy: określający przeznaczenie terenu elementarnego zgodnie z ustaleniami §4 i ustaleniami szczegółowymi planu.

## ROZDZIAŁ II SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

### §3.

Heleń w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **granicy planu** – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku linię określającą obszar do zabudowy, poza którym zakazuje się wznoszenia z zastrzeżeniem pkt 6 budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych określonych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych;
- 6) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment planu oznaczony odrębnym symbolem cyfrowo – literowym, wyodrębniony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określonym przeznaczeniem i jednolitymi zasadami zagospodarowania wynikającymi z ustaleń planu;
- 7) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia terenu elementarnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu elementarnego w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 9) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć obszar, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;

- 10) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie zasad współżycia społecznego, a także standardów jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów i emisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty, pojęcie to jest określeniem grupy budynków, które pełnią funkcje pomocnicze względem innych rodzajów budynków i nie stanowi samodzielnego przeznaczenia terenów elementarnych;
- 12) **zabudowie wolnostojącej** - należy przez to rozumieć budynki stanowiące konstrukcyjnie samodzielną całość, gdy pomiędzy poszczególnymi elementami budynków, takimi jak fundament, ściany nośne, więźba dachowa, istnieje wolna przestrzeń i żaden z tych elementów nie jest konstrukcyjnie ani funkcjonalnie powiązany z drugim obiektem budowlanym, z wyjątkiem infrastruktury technicznej.
- 13) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zielen o wysokości przekraczającej 3 m;
- 14) **zielony (wegetacyjny) dach** – przekrycie dachu składające się z warstw umożliwiających i zapewniających naturalną wegetację roślin.

### **ROZDZIAŁ III USTALENIA OGÓLNE**

#### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach planu**

##### **§4.**

Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 3) ZN – teren zieleni naturalnej;
- 4) KP – teren komunikacji pieszo - rowerowej;
- 5) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

##### **§5.**

1. Ustala się zasady ochrony ład przestrzennego:
  - 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenów elementarnych i przepisami odrębnymi;
  - 2) zakazuje się w granicach planu lokalizacji budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy.
2. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne jak cegła, kamień, drewno, tynki o wyglądzie tynków tradycyjnych. Dopuszcza się stosowanie tynków cienkowarstwowych, płyt klinkierowych, szkła oraz wysokiej klasy tworzyw imitujących materiały tradycyjne;
  - 2) w przypadku dachów dwuspadowych lub wielospadowych nakazuje się realizację dachów o wyodrębnionej kalenicy. Zakazuje się wydłużania połaci dachu ponad wysokość kalenicy.
3. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy w zakresie estetyki:
  - 1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki w elewacjach oraz pokryciach dachowych;
  - 2) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dachu w jednej bryle budynku;
  - 3) na jednej bryle budynku nakazuje się stosowanie jednego koloru elewacji jako koloru dominującego.
4. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zaplecza prowadzonych robót budowlanych i z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu.

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

##### **§6.**

1. Ustala się zasady ochrony środowiska:
  - 1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu;

- 2) zakazuje się wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
  - 3) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) nakazuje się utrzymanie sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) zakazuje się w granicach planu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu: łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 7) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko stosownie do przepisów odrębnych lub stosowny organ wskazał brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
  - 8) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.
  - 9) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:
    - a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym ML jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
    - b) dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustala się normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku gdy teren nie podlega ochronie akustycznej - nie ustala się.
2. W zakresie ochrony przyrody wskazuje się położenie planu w całości w granicach Dąbrówieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu nakazuje się stosowanie zakazów, ograniczeń oraz odstępstw od zakazów w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.
  3. Wyznaczone miejsca lokalizacji zabudowy w postaci przeznaczeń terenów, nieprzekraczalnych linii zabudowy w ramach tych terenów uznaje się za zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi Dąbrówieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
  4. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.
  5. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów krajobrazowo-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w §14, §15, §16 poprzez zapisy chroniące istniejącą zieleń oraz ukształtowanie terenu.

#### **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

##### **§7.**

1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu.
2. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób o ograniczonej mobilności w tym osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **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**

##### **§8.**

1. W granicach planu występuje teren podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych o którym mowa w §6 ust. 2.
2. Obszar planu w części zgodnie z załącznikiem nr 1 zlokalizowany jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1%. Zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1%.

3. W granicach planu nie występują:
  - 1) obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze;
  - 2) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko - mazurskiego;
  - 3) obszary krajobrazów priorytetowych ustalonych na podstawie audytu krajobrazowego w związku z brakiem opracowania audytu krajobrazowego województwa warmińsko - mazurskiego.

### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

#### **§9.**

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. Ustala się w przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów elementarnych, z wyjątkiem terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi ZP, ZN:
  - 1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontów działek – 22 m;
  - 3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją  $\pm 10^\circ$  oraz 180° z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

#### **§11.**

Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny planu dzieli się na podstawowy oraz pomocniczy;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;
- 3) podstawowy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą drogi wewnętrzne oznaczona na rysunku symbolem literowym KR;
- 4) pomocniczy układ komunikacyjny w granicach planu tworzą tereny komunikacji pieszo - rowerowej oznaczone symbolem literowym KP;
- 5) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy rekreacji indywidualnej realizować bezpośrednio z dróg wewnętrznych oznaczonych w planie symbolem literowym KR bez możliwości obsługi z dróg zlokalizowanych poza granicami planu;
- 6) obsługa komunikacyjna z dróg wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się wskaźniki i zasady wyposażenia terenów w odpowiednią liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów:
  - a) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym ML: minimum 1 miejsce parkingowe na jeden budynek rekreacji indywidualnej;
- 8) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - a) nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;
  - b) nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;
  - c) nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### **§12.**

1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z gminnym systemem uzbrojenia terenu;
  - 2) nakazuje się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi KR i KP oraz w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi ML pomiędzy liniami

- rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - na obszarach, na których nie dopuszcza się realizacji, budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) nakazuje się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych, o których mowa w pkt 2) na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w szczególności przepisach z zakresu dróg publicznych;
  - 4) dopuszcza się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi ZP;
  - 5) w przypadku kolizji projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z istniejącymi obiektami budowlanymi, należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 6) dopuszcza się możliwość remontu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu.
2. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 4) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej:
    - a) ustala się minimalną średnicę sieci wodociągowej  $\varnothing 40$  mm;
    - b) nakazuje się wyposażenie projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się zasady z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
    - a) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne zapewniające odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy:
      - dla kanalizacji grawitacyjnej przekrój nie mniejszy niż  $\varnothing 100$  mm;
      - dla kanalizacji tłocznej przekrój nie mniejszy niż  $\varnothing 40$  mm;
  - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych do otwartej lub zamkniętej sieci kanalizacji deszczowej wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi:
    - a) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej 100 mm;
  - 4) dopuszcza się odprowadzanie wcześniej oczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni uszczelnionych w sposób nie zagrażający środowisku oraz zasobom wód podziemnych stosownie do przepisów odrębnych:
    - a) do gruntu w granicach własnej działki,
    - b) do zbiorników szczelnych lub do zbiorników retencyjnych,
    - c) do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych;
  - 5) zakazuje się zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej;
  - 2) ustala się, iż nowe sieci elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) należy wykonać jako podziemne lub napowietrzne na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami i urządzeniami elektroenergetycznymi, należy je przebudować w kolidującym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 4) dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków lub w postaci wolnostojącej o mocach i na zasadach lokalizacji zgodnych z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;
  - 2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie;
6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;
  - 2) dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, które nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii o mocach i na zasadach lokalizacji zgodnych z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
  - 3) do ogrzewania budynków zakazuje się stosowania urządzeń, które spowodowałyby przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w gaz:
- 1) ustala się, iż zaopatrzenie w gaz należy realizować z sieci gazowej;
    - a) ustala się minimalną średnicę przewodów gazowych 25 mm;
  - 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Ustala się, iż gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami lokalnymi.

**Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu**

**§13.**

Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) ML – 30%;
- 2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

**ROZDZIAŁ IV  
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ML**

**§14.**

1. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi 2ML, 3ML, 4ML, 5ML, 6ML, 7ML, 8ML, 9ML ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
  - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) budynki rekreacji indywidualnej realizować jako wolnostojące;
    - b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
    - c) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch budynków rekreacji indywidualnej;
    - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 3) zasady ochrony przyrody:
    - a) w związku z położeniem planu w obszarze Dąbrówieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **ML** obowiązują zakazy:
      - likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych zachowaniem wyjątków przewidzianych w przepisach odrębnych;
      - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
    - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;
    - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;

- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;
  - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) liczba kondygnacji budynku rekreacji indywidualnej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
    - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
    - c) wysokość budynku rekreacji indywidualnej: w przedziale od 7 m do 9 m;
    - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: w przedziale od 5 m do 6,5 m;
    - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;
  - 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
    - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego;
    - c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;
      - kolorystka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
  - 7) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.
2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi IML, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
  - 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:
    - a) budynki rekreacji indywidualnej realizować jako wolnostojące;
    - b) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;
    - c) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch budynków rekreacji indywidualnej;
    - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;
  - 3) zasady ochrony przyrody:
    - a) w związku z położeniem planu w obszarze Dąbrówieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **ML** obowiązują zakazy:
      - likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych z zachowaniem wyjątków przewidzianych w przepisach odrębnych;
      - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu - projekt zagospodarowania terenu należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:
    - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7;
      - należy bilansować powierzchnię biologicznie czynną w ramach działki budowlanej w skład której wchodzi tereny elementarne oznaczone symbolami IML oraz 2ZN;
    - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,9;
    - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
    - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,8;
    - e) maksymalna intensywność zabudowy – 2,7;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) liczba kondygnacji budynku rekreacji indywidualnej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
    - b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;
    - c) wysokość budynku rekreacji indywidualnej: w przedziale od 7 m do 9 m;
    - d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: w przedziale od 5 m do 6,5 m;
    - e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 5 m;
  - 6) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:
    - a) kierunek głównej kalenicy: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;
    - b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: dachy symetryczne dwuspadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego;



- c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2, pkt 1;
  - kolorystyka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości;
- 7) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: nie ustala się.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym ZN**

**§15.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolami cyfrowo – literowym 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni z zachowaniem odstępstw od wymienionego zakazu ustanowionych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
  - b) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
  - c) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami cyfrowo – literowymi 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych powiązanych z funkcją rekreacji indywidualnej możliwą do realizacji w ramach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi ML.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZP**

**§16.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi 1ZP, 2ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację niezbędnych do obsługi terenu: dojeżdż oraz podziemnej infrastruktury technicznej zgodnie z §12 ust. 1 pkt 4;
  - b) ustala się wprowadzenie roślinności w postaci zieleni wysokiej i niskiej z gatunków rodzimych;
  - c) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni z zachowaniem odstępstw od wymienionego zakazu ustanowionych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
  - d) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KR**

**§17.**

Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a)ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - 1KR – zmienna w przedziale od 10,0 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - 2KR – stała 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - 3KR – zmienna w przedziale od 5,0 m do 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - 4KR – stała 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - 5KR – stała 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - 6KR – stała 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych, chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c)ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.
- 3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

**Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KP**

**§18.**

Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym 1KP, 2KP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo - rowerowej;
- 2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg:
    - 1KP – zmienna od 2,0 m do 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
    - 2KP – stała 2,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
  - b) dopuszcza się realizację chodników oraz infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12 m.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§19.**

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrowno.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.