

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 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn.zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 67 ust. 3 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 XL/263/21 Rady Gminy Dąbrówno z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Lewaład 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;

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;
 - 4) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

§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.

Ilekróć 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 zieleni 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 lotniskowej 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 połączy 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, z 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 należytym 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 m²;
 - 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

§10.

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) 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;
- 7) 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

§11.

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 powodują 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

§12.

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** – 5%;
- 2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

ROZDZIAŁ IV USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

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

§13.

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 – 0,25;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4;
 - 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.

2. Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1ML** 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 1ML oraz 2ZN;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25 – przy czym wskaźnik ten wynosi 0,9 w stosunku do części działki budowlanej objętej terenem elementarnym 1ML dla działek budowlanych, w skład których wchodzi również tereny 2ZN;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4 – przy czym wskaźnik ten wynosi 1,8 w stosunku do części działki budowlanej objętej terenem elementarnym 1ML dla działek budowlanych, w skład których wchodzi również tereny 2ZN;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4 – przy czym wskaźnik ten wynosi 2,7 w stosunku do części działki budowlanej objętej terenem elementarnym 1ML dla działek budowlanych, w skład których wchodzi również tereny 2ZN;
- 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.

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

§14.

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) Do udziału powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych zabudowy letniskowej dopuszczalnej do realizacji w ramach terenów 1ML należy wliczać teren 2ZN.

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

§15.

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: dojeżdżać 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

§16.

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 8,0 m do 34,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2KR – zmienna w przedziale od 6,0 m do 12,0 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 – zmienna w przedziale od 6,0 m do 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

§17.

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 – stała 2,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2KP – zmienna od 4,0 m do 8,0 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.

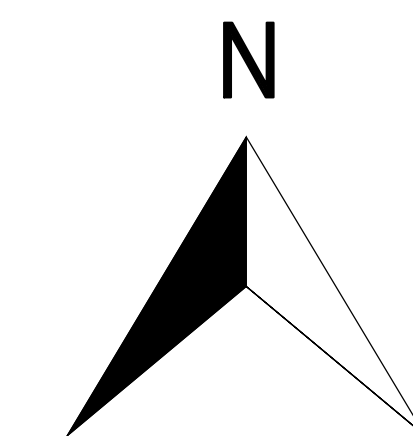
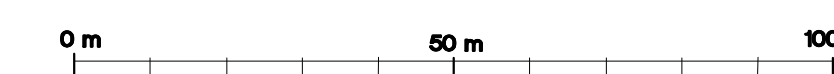
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§18.

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.

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBREBU GEODEZYJNEGO DĄBRÓWNO W SĄSIĘDZTWIE JEZIOR DĄBROWA MAŁA ORAZ OKRĄGŁE, GMINA DĄBRÓWNO

SKALA 1:1000



- USTALENIA:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - ML TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ
 - ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
 - ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ
 - KP TEREN KOMUNIKACJI PIESZO - ROWEROWEJ
 - KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
 - WYMIAROWANIE PODANE W METRACH

USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ Q1%

PLAN POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W GRANICACH DĄBRÓWIEŃSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

Załącznik Nr 2 do Uchwały
nr
Rady Gminy Dąbrówno
z dnia

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBREBU GEODEZYJNEGO DĄBRÓWNO W SĄSIEDZTWIE JEZIORA DĄBROWA MAŁA ORAZ OKRĄGLE,
GMINA DĄBRÓWNO**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Gminy Dąbrówno rozstrzyga, co następuje:

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dąbrówno		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
WYŁOŻENIE - od 6 maja 2024 r. do 28 maja 2024 r.										
W wyznaczonym terminie tj. do dnia 12 czerwca 2024 r. nie wpłynęła żadna uwaga do wyłożonego projektu planu miejscowego.										

Załącznik Nr 3 do
Uchwały Nr
Rady Gminy Dąbrówno
z dnia

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Dąbrówno

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Gminy Dąbrówno rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2.

1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu Gminy oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Załącznik Nr 4 do
Uchwały Nr
Rady Gminy Dąbrówno
z dnia

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

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

Projekt planu został sporządzony na podstawie Uchwały Nr XL/263/21 Rady Gminy Dąbrówno z dnia 20 grudnia 2021 r. 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 Jeziora Dąbrowa Mała oraz Okrągłe, Gmina Dąbrówno.

Granice opracowania miejscowego planu obejmują swoim zasięgiem działkę nr 425/3 o powierzchni ok. 25,6 ha, zlokalizowaną w obrębie geodezyjnym 2-Dąbrówno, w pobliżu Jezior Okrągłe i Dąbrowa Mała. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) przy sporządzaniu ww. planu, uwzględniono:

I. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 2:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, funkcji terenów, rodzaju i kolorystyki materiałów użytych do wykonania zabudowy, a także sposobu ich rozmieszczenia na działce oraz parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych dotyczących gabarytów obiektów.

Tereny elementarne wyodrębnione liniami rozgraniczającymi w miejscowym planie zostały wyznaczone w oparciu o obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz inwentaryzację terenu objętego planem, w tym również najbliższego sąsiedztwa. Inwentaryzacja przeprowadzona była w fazie początkowej przystąpienia do realizacji prac nad planem.

Przy ustalaniu funkcji terenu kierowano się potrzebami rozwojowymi Gminy Dąbrówno, głównie w zakresie rozwoju terenów w ramach zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej. Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenu inwestycyjnego wyznaczono linie zabudowy.

Linie zabudowy od strony dróg wyznaczane zostały w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne. Oprócz kształtowania linii zabudowy w celu ochrony ładu przestrzennego w planie miejscowym uwzględnione zostały również parametry techniczne i wskaźniki dla zabudowy. Określane były na podstawie szczegółowej inwentaryzacji i analiz przestrzennych istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie obszaru objętego planem.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności odnoszących się do: rozmieszczenia obiektów budowlanych, ustaleń parametrów technicznych w tym: geometrii dachów, maksymalnej wysokości, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska w szczególności dotyczące gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia odnoszące się do ochrony elementów środowiska tj. gruntów i ziemi, powietrza, wody, wód gruntowych oraz zieleni.

W szczególności w planie miejscowym wprowadzono następujące zasady:

- a) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu;
- b) zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;
- c) zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ich powstawania ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) nakaz utrzymania sieci melioracyjnych i drenażowych w należyтым stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- e) dopuszczenie przebudowy, skanalizowania sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- f) zakaz 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,
- g) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko;
- h) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- i) ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem literowym ML jak dla terenów rekreacyjno- wypoczynkowych. Dla pozostałych terenów elementarnych wyznaczonych w planie ustalono normy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku gdy teren nie podlega ochronie akustycznej – nie ustala się.

W zakresie ochrony przyrody wprowadzono nakaz stosowania obowiązujących przepisów odrębnych związanych z lokalizacją planu w całości w granicach Dąbrówieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Dodatkowo w celu ochrony zieleni wprowadzono w ustaleniach planu obowiązek zachowania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustalono nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

Dodatkowo w granicach planu nie zachodziły przesłanki wymagające przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach planu nie występują stanowiska archeologiczne oraz obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Ponadto w granicach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia, na podstawie stanowisk organów opiniujących i uzgadniających projekt w zakresie zagrożeń powodziowych i osuwania się mas ziemnych, w zapisach planu wskazano, iż w granicach obszaru planu:

- nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- nie występują tereny górnicze.

Natomiast obszar planu w części zgodnie z załącznikiem nr 1 zlokalizowany jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q1%. Zakazano lokalizacji obiektów budowlanych w granicach ww. obszaru. Ponadto w planie miejscowym zawarto zapisy ustalające minimalne wskaźniki wyposażenia terenów elementarnych w liczbę miejsc do parkowania, zapewniającą zaspokojenie potrzeb w zakresie parkowania i postoju samochodów.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w szczególności uwzględniając potencjał rozwojowy obszaru planu, a także możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu.

Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu ustalono na poziomie 5 % dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym ML oraz 1% dla pozostałych terenów elementarnych.

7) prawo własności

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności, a przy wyznaczaniu funkcji terenów oraz zasad zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę interesy osób trzecich. Ustalenia planu nie ingerują w sferę praw nabytych, określają jednak zasady dla nowo powstających obiektów. Ponadto autorom realizującym plan przyświecała generalna zasada, aby interes potencjalnego inwestora pozostawał w zgodzie z potrzebą zrównoważonej polityki planistycznej, koniecznością ochrony nieruchomości sąsiednich i ich właścicieli oraz potrzebami ochrony środowiska, tym samym nie naruszając zasady proporcjonalności.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze planu nie znajdują się obiekty i tereny, dla których konieczne byłoby ustalenie szczegółowych warunków wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie między innymi do: Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Oddziału Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, oraz Komendanta Komendy Wojewódzkiej Policji.

9) potrzeby interesu publicznego

W projekcie planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W projekcie planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej ustalone zostały w §11. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Przedmiotowy plan swoimi granicami nie obejmuje żadnych dróg publicznych. W granicach planu zostały wyznaczone natomiast tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) oraz tereny komunikacji pieszo- rowerowej (KP).

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Informację o podjęciu 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 podano do

publicznej wiadomości w formie: obwieszczenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Dąbrównie oraz ogłoszenia prasowego. Wskazano tam, że wnioski do planu należy składać na piśmie na adres: Urzędu Gminy w Dąbrównie, ul. Kościuszki 21, 14 – 120 Dąbrówno.

W toku prac nad planem zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzona również została procedura wyłożenia planu do publicznego wglądu: w dniach od 6 maja 2024 r. do 28 maja 2024 r., a także zorganizowana w tym czasie dyskusja publiczna (20 maja 2024 r.) dotycząca rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie niniejszego dokumentu. W czasie wyznaczonym na składanie uwag do projektu miejscowego planu (tj. do dnia 12 czerwca 2024 r.) nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Równolegle prowadzona jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112).

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W projekcie planu potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody zapisano w przepisach dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej w §11. W szczególności określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

II. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 3

Przy ustaleniu przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenu i możliwości jego zabudowy, a także podczas określania parametrów technicznych i wskaźników urbanistycznych, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy osób prywatnych, a także prawo własności. Kierowano się w szczególności potrzebami rozwojowymi Gminy Dąbrówno w zakresie umożliwienia rozwoju terenów zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej w obrębie Dąbrówno.

III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4

Sporządzając projekt planu wzięto pod uwagę oszczędne i racjonalne gospodarowanie przestrzenią. Uwzględniono w szczególności możliwości rozwojowe obszaru objętego planem.

IV. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy dopuszcza możliwość realizacji planu miejscowego na danym terenie. Dokument ten stanowi załącznik do Uchwały nr XLVI/284/18 Rady Gminy Dąbrówno z dnia 24 kwietnia 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrówno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analiza wskazuje, iż w gminnym systemie planowania przestrzennego zakłada się zmiany obowiązujących planów miejscowych oraz sporządzanie nowych dokumentów oparte o aktualne potrzeby, w tym także ważny interes społeczny, cele publiczne, zmiany w przepisach prawa oraz zmiany wynikające ze złożonych wniosków.\

IV. ZGODNOŚĆ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Zgodnie z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) stopień związania dokumentów planistycznych został określony jako niesprzeczność. Oznacza to tym samym, że projekt dokumentu nie może stać w wewnętrznej kolizji z jego ustaleniami. Nie powoduje to

jednocześnie konieczności bezwzględnego przenoszenia treści i kierunków rozwoju ustalonych w Studium bezpośrednio do ustaleń planów miejscowych. Tym samym sporządzając dokument planu miejscowego należy dokonać oceny powiązania obu tych dokumentów. W zakresie określonego kierunku rozwoju dla przedmiotowego terenu Studium zakłada możliwość realizacji zabudowy turystyki i rekreacji. Dlatego zaproponowana funkcja w planie tj. zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej (funkcja zgodna z wytycznymi określonymi w rozporządzeniu dotyczącym sporządzania planów miejscowych) jest zgodna z kierunkiem określonym w polityce przestrzennej. Częściowo w zakresie planu miejscowego wyznaczono również funkcje komunikacji oraz zieleni naturalnej i urządzonej. Funkcje te są bezpośrednio związane z funkcją podstawową przeznaczoną pod zabudowę, a także wynikają z przeprowadzonych uzgodnień w szczególności z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska. Tym same funkcje te również należy uznać za zgodne z kierunkiem określonym w Studium.

Oprócz powyższej oceny zgodności ze Studium dokonano również badania stopnia związania ustaleń planu ze wskaźnikami urbanistycznymi określonymi w dokumencie nadrzędnym. Akt kierownictwa wewnętrznego ustala w tym zakresie następujące wskaźniki rozróżnione względem stref polityki przestrzennej (obszar opracowania planu zlokalizowany jest w strefie II): udział powierzchni biologicznie czynnej 70%, wskaźnik intensywności zabudowy 0,4; maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 25%. Gabaryty przyszłych budynków określono jako maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne z drugą w poddaszu użytkowym. W tym zakresie ustalenia wskaźników i parametrów technicznych w planie są tożsame z ustaleniami Studium. Niemniej jednak w strukturze funkcji określonych w planie stworzono ustalenia dla zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie linii brzegowej jeziora. W celu zachowania zgodności planu z ustaleniami przepisów odrębnych, a także chęcią ochrony strefy przybrzeżnej w planie miejscowym funkcje przeznaczone pod zabudowę wyznaczono poza obszarem ochronnym jezior. Dopuszczono jednakże możliwość wydzielania działek budowlanych składających się z dwóch funkcji – ML – przeznaczonej pod lokalizację budynków rekreacji indywidualnej i ZN stanowiącej obszar z zakazem lokalizacji zabudowy, jednakże stanowiącym powierzchnię biologicznie czynną działek budowlanych. W celu spełnienia wskaźników określonych w Studium dokonano odpowiedniego bilansowania możliwości zagospodarowania takich działek. Ocena zgodności polityki przestrzennej w Studium nie może polegać bowiem na wyłącznym porównaniu zapisów liczbowych dotyczących wskaźników urbanistycznych. Ocena ta musi dotyczyć skutków przestrzennych jakie niosą za sobą te ustalenia. Założeniem polityki przestrzennej było tworzenie osiedli, których intensywność zagospodarowania nie będzie powodować nadmiernego zagęszczenia zabudowy na działkach budowlanych. Tym samym w planie miejscowym uwzględniono te wytyczne, jednakże parametry liczbowe odniesiono do problematyki ustaleń planu. Dopuszczenie bilansowania powierzchni biologicznie czynnych w ramach połączonych funkcjonalnie terenów 1ML i 2ZN jest zgodne z ustaleniami studium. Dodatkowo pomimo wyznaczenia wskaźnika powierzchni zabudowy w ramach terenów 1ML na poziomie 90% nie powoduje to kolizji z ustaleniami Studium gdyż, działki budowlane położone nad wodą nie będą ostatecznie zabudowane w takim stopniu. W skład działki budowlanej wchodzić będzie również wskazana wcześniej powierzchnia terenów zielonych tworząc ostatecznie ekstensywną zabudowę letniskową, której łączna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej nie przekroczy 25% (wskaźnik określony w Studium). Struktura techniki zapisu planistycznego nie jest niestety na tyle swobodna aby móc odnosić wskaźniki urbanistyczne do dowolnych przestrzeni. Przestrzenią wyjściową do ustalenia wskaźników muszą być zatem tereny przeznaczone do zabudowy. Powodować może to nieoprawną ocenę zaistnienia kolizji ustaleń Studium i planu miejscowego. Niemniej jednak jak wskazano powyżej wszystkie wskaźniki określone w Studium jak również kierunki rozwoju zostały bezpośrednio uwzględnione w akcie prawa miejscowego.

V. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

W projekcie potrzebę dostosowania obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu do osób ze szczególnymi potrzebami zawarto w §7. Dodatkowo w §10 wyznaczono zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

VI. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne został przedstawiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.