

**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, uchwała co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała 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 finansowania 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<sup>2</sup>;
- 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 zaopatrzone 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 połącz dachowa - należy przez to rozumieć połącz dachu nad główną bryłą budynku. Głównej połącz dachowej nie stanowią zadaszenia wejść, schodów zewnętrznych, wykuszy, lukarn, ganków oraz zadaszenie tarasów.
- 4) Kąt nachylenia połącz - należy przez to rozumieć kąt nachylenia płaszczyzny połącz dachowej względem płaszczyzny poziomej, kąt nachylenia połącz 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 powiązania 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 równoległe 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 energię elektryczną należy realizować z sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez rozbudowaną podziemną sieć niskiego napięcia 0,4kV. W celu zasilenia działek budowlanych w energię elektryczną, 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 budowlanych 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 budowlanych 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 budowlanych 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 Dąbrówieńskiego 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<sup>2</sup> – 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<sup>2</sup> – 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<sup>2</sup>;
- 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<sup>2</sup>.** W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 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
<b>1MNW</b> (pow. 1,02 ha); <b>2MNW</b> (pow. 1,15 ha).	<p><b>1.Przeznaczenie:</b> teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.</p> <p><b>2.Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>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;</p> <p>b)zakaz realizacji budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;</p> <p>c)ustala się nakaz realizacji obiektów budowlanych w dostosowaniu do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>d)nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>e)zasady obsługi komunikacyjnej: z komunikacji wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR.</p> <p><b>3.Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</b></p> <p>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<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>; 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);</p> <p>b)liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c)wysokość zabudowy: maks. 9,0 m;</p> <p>d)kierunek głównej kalenicy budynku: równoległe do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę;</p> <p>e)pokrycie dachów: materiały w kolorze ceglastej czerwieni;</p>

	<p>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<sup>0</sup>- 35<sup>0</sup>;</p> <p>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.</p>
<p><b>3MNW</b> (pow. 0,98 ha).</p>	<p>1. <b>Przeznaczenie:</b> teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.</p> <p>2. <b>Ogólne zasady zagospodarowania terenu:</b></p> <p>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, dojazdów do budynków, obiektów małej architektury;</p> <p>b) zakaz realizacji budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;</p> <p>c) na granicy z jeziorem Małe Dąbrówno dopuszcza się realizację urządzeń wodnych rozumianych</p> <p>d) budowa urządzeń wodnych nie może powodować wycinki trzcinowisk;</p> <p>e) zakazuje się w szczególności likwidowania i niszczenia zadrzewień;</p> <p>f) zakazuje się likwidowania trzcinowisk;</p> <p>g) ustala się nakaz realizacji obiektów budowlanych w dostosowaniu do istniejącej rzeźby terenu;</p> <p>h) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>i) linia zabudowy wynikająca z położenia terenu w granicach Dąbrówieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu: zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>j) zasady obsługi komunikacyjnej: z komunikacji wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR.</p> <p>3. <b>Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:</b></p> <p>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<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>; 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);</p> <p>b) liczba kondygnacji: maks. 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;</p> <p>c) wysokość zabudowy: maks. 9,0 m;</p> <p>d) kierunek głównej kalenicy budynku: prostopadle do drogi, z której następuje główny wjazd na działkę;</p> <p>e) pokrycie dachów: materiały w kolorze ceglastej czerwieni lub grafitu;</p> <p>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<sup>0</sup>- 35<sup>0</sup>;</p> <p>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.</p>
<p><b>1KR</b> (pow. 0,31ha).</p>	<p>1. <b>Przeznaczenie:</b> teren komunikacji drogowej wewnętrznej.</p> <p>2. <b>Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b></p> <p>a) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację komunikacji wewnętrznej wraz z infrastrukturą techniczną w tym urządzeń technicznych;</p>

	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.
<b>1Z</b> (pow. 0,1ha).	<b>1. Przeznaczenie:</b> teren zieleni. <b>2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:</b> 1) ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem pomostu stanowiącego urządzenie wodne; 2) realizacja pomostu nie może powodować wycinki trzciniowisk; 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%.

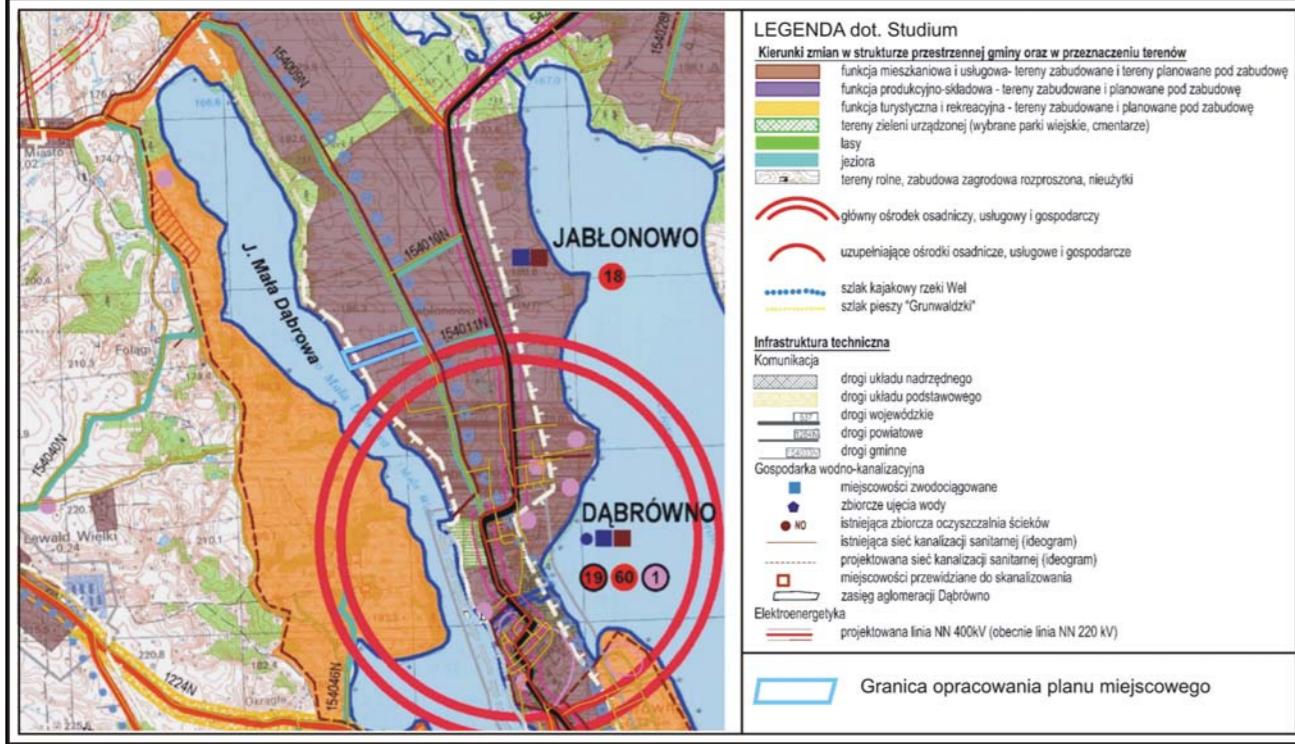
§ 22. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrówno.

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

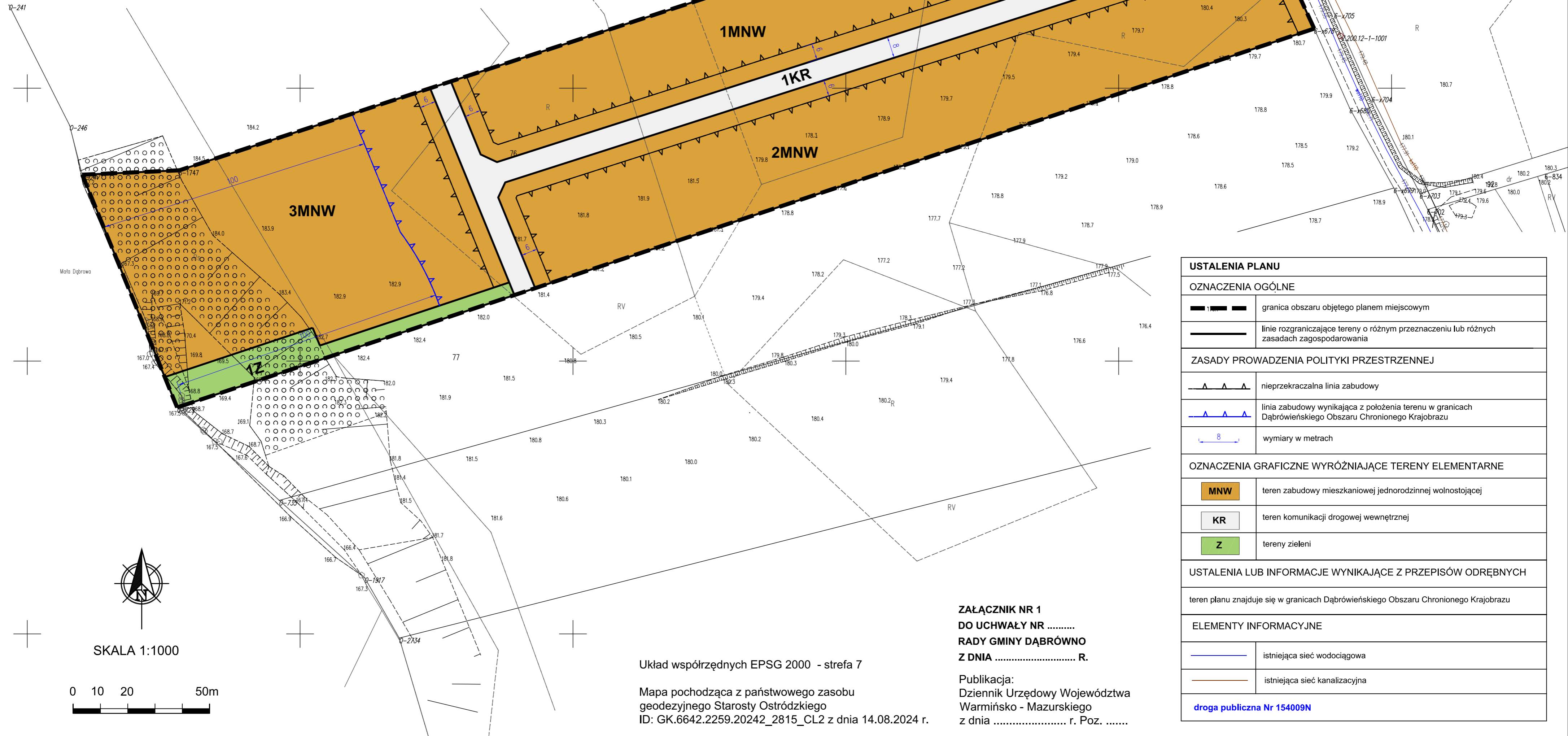
Przewodniczący Rady Gminy

**Kamil Ruciński**





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



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

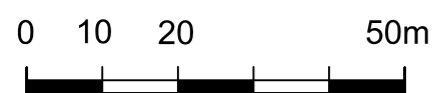
**ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR .....  
RADY GMINY DĄBRÓWNO  
Z DNIA ..... R.**

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

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.

SKALA 1:1000



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 będą 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.

