DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

Olsztyn, dnia środa, 18 lutego 2026 r.

Poz. 692

Podpisany przez:
Magdalena Madejska
Data: 18.02.2026 08:47:24

UCHWAŁA NR XXII/149/25
RADY GMINY DĄBRÓWNO

z dnia 28 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Zamkowy Młyn i Przemysłowej w części obrębu Dąbrówno, 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 2025 r. poz. 1153 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 z późn.zm.), art. 67 ust. 3 i 5 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 z późn.zm.) oraz Uchwały nr XLIX/314/22 Rady Gminy Dąbrówno z dnia 26 lipca 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy i Wsi Dąbrówno dla działki ewidencyjnej nr 530/9 w obrębie geodezyjnym Dąbrówno, Gmina Dąbrówno oraz Uchwały nr LXVI/401/23 z dnia 11 września 2023 r. w sprawie zmiany Uchwały nr XLIX/314/22 Rady Gminy Dąbrówno z dnia 26 lipca 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy i Wsi Dąbrówno dla działki ewidencyjnej nr 530/9 w obrębie geodezyjnym Dąbrówno, Gmina Dąbrówno, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dąbrówno, Rada Gminy Dąbrówno uchwala co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Zamkowy Młyn i Przemysłowej w części obrębu Dąbrówno, gmina Dąbrówno zwany w dalszej części uchwały planem. Granice obszaru objętego planem miejscowym zostały przedstawione na rysunku planu.

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 (załącznik w wersji elektronicznej).

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 zasady kształtowania krajobrazu;

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej 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;

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

7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

8) 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;

9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

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

12) 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – z racji braku ich występowania w granicy planu;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z racji braku potrzeby ich określania w granicy planu.

§ 2. 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) przeznaczenie terenu elementarnego i cyfrowo-literowego oznaczenia terenu elementarnego o określonym przeznaczeniu;

5) wymiarowanie podane w metrach. Rysunek planu obowiązuje w zakresie jego ustaleń dotyczących obszaru chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

1) zabytku nieruchomego ujętego w gminnej ewidencji zabytków;

2) strefy ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w odległości do 150 m od schroniska dla zwierząt;

3) strefy rozmieszczenia obiektów ochrony akustycznej;

4) obszaru wodno-błotnego do zachowania;

5) położenia planu w całości w granicach Dąbrówieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

6) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q1;

7) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q10. 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 2.
SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UCHWALE

§ 3. Ilekroć 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 budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla terenów elementarnych;

6) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem 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, dojścia i dojazdy;

8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;

9) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć obszar wokół sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;

10) **standardy środowiska** – należy przez to rozumieć określone przepisami prawa, mierzalne zjawiska fizyczne lub stany dotyczące zasad współżycia społecznego, a także jakości środowiska, dopuszczalnych poziomów hałasu, immisji substancji oraz energii do środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) **zabudowie gospodarczo - garażowej** - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzą budynki gospodarcze, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty, pojęcie to jest określeniem rodzaju budynków, które pełnią funkcje pomocnicze względem innych budynków i nie stanowi samodzielnego przeznaczenia terenów elementarnych;

12) **zieleni wysokiej –** należy przez to rozumieć zieleń o wysokości przekraczającej 3 m.

Rozdział 3.
USTALENIA OGÓLNE

§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów elementarnych w granicach obszaru objętego miejscowym planem Ustala się przeznaczenie terenu elementarnego oznaczonego symbolem zgodnie z rysunkiem planu:

1) **U-P** – teren usług lub produkcji;

2) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

3) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej;

4) **RN** – teren rolniczy z zakazem zabudowy;

5) **N** – teren niesklasyfikowany;

6) **IKO-IT** – teren oczyszczalni ścieków lub telekomunikacji

7) **IKP** – teren pompowni ścieków;

8) **ZN** – teren zieleni naturalnej;

9) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

10) **KDD** – teren drogi dojazdowej;

11) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

12) **KPP** – teren komunikacji pieszej.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się zasady ochrony ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dotyczącymi terenu elementarnego i przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się w granicach planu lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z wyjątkiem terenu elementarnego oznaczonego symbolem **1N**;

3) dopuszcza się przebudowę lub remont w obrysie budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części lub całości poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, na zasadach określonych w przepisach ogólnych i szczegółowych planu;

4) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę w obrysie budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu znajdujących się w części lub całości poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

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) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych w postaci paneli z tworzyw sztucznych z wyjątkiem zabudowy na terenach elementarnych oznaczonych symbolem literowym **U-P, N, RZM, IKO-IT.**

3. Ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy w zakresie estetyki:

1) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji oraz pokryć dachowych;

2) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki dachu na bryle budynku;

1) dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

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 utwardzanie i uszczelnianie terenów związanych z magazynowaniem substancji szkodliwych dla środowiska;

5) 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;

6) dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) nakazuje się, aby działanie, funkcjonowanie i eksploatacja obiektów związanych z usługami oraz obiektów produkcji, składów i magazynów nie powodowało przekroczenia standardów środowiska na nieruchomościach sąsiednich;

8) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska z zastrzeżeniem pkt. 9;

9) 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;

10) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko lub ocena nie była wymagana zgodnie z przepisami prawa;

11) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;

12) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:

a) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym **MNW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi **RZM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

c) 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.

13) w zakresie ochrony przed hałasem wskazano na załączniku graficznym strefę rozmieszczenia obiektów ochrony akustycznej, która stanowi obszar rozmieszczenia obiektów budowlanych lub urządzeń lub instalacji lub materiałów mających za zadanie ochronę akustyczną oraz ograniczenie immisji hałasowych na nieruchomości sąsiednie.

2. W zakresie ochrony przyrody:

1) wskazuje się położenie planu w całości w granicach Dąbrówieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

2) nakazuje się stosowanie zakazów, ograniczeń oraz odstępstw od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach form ochrony przyrody wymienionych w pkt 1 zgodnie z przepisami odrębnymi. Wyznaczone miejsca lokalizacji zabudowy w postaci przeznaczeń terenów i nieprzekraczalnych linii zabudowy w ramach tych terenów uznaje się za zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi Dąbrówieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy i prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach przy uwzględnieniu gabarytów i formy zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zachowanie i ochronę domu nr 3 w miejscowości Zamkowy Młyn oraz budynku młyna ujętych w gminnej ewidencji zabytków podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

2. W odniesieniu do obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony:

a) ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachu;

b) ochronie podlega pierwotna artykulacja i wykończenie elewacji;

c) przedmiotem ochrony obiektów zabytkowych jest ich zewnętrzny wygląd, artykulacja i opracowanie elewacji, forma i układ otworów, detal architektoniczny, pokrycie dachu oraz inne elementy decydujące o zachowaniu ich historycznego charakteru, jak wykończenie ścian zewnętrznych;

d) zabudowę w otoczeniu zabytku podlegającym ochronie należy realizować zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zasadami kształtowania zabudowy i wskaźnikami zagospodarowania określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

3. W granicach planu nie występują obszary krajobrazów kulturowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

1. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźniki zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych planu. Zachowuje się z możliwością adaptacji istniejącą zabudowę z możliwością prowadzenia robót budowlanych w istniejących obiektach budowlanych na zasadach określonych w przepisach szczegółowych planu. 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 odrębnym.

§ 9. 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. W obszarach wskazanych na załączniku graficznym zlokalizowane są obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q1 i Q10. Ustala się zakaz zabudowy w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami 1WS, 2WS, 1ZN, 2ZN, 1U-P w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wskazanych na załączniku graficznym, wynikający z występowania na tych terenach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

2. W granicach planu występują obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, o których mowa w §6 ust. 2 oraz §7 ust. 1. 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 ustalanych na podstawie audytu krajobrazowego województwa warmińsko - mazurskiego.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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 z wyjątkiem terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **RZM, RN, ZN**:

1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m^2;

2) minimalna szerokość frontów działek – 22 m;

3) kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ± 10° oraz 180° z tolerancją ± 10°.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) ustala się oznaczoną na rysunku planu strefę ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w odległości do 150 m od schroniska dla zwierząt, wynikającą z przepisów odrębnych;

2) ustala się teren z zakazem zabudowy w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym 1RN, o którym mowa w §19.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji Ustala się następujące zasady w zakresie systemów komunikacji:

1) powiązanie układu komunikacyjnego planu z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie planu drogi, które posiadają dalszy przebieg w obrębie gminy i powiązane są z systemem komunikacyjnym w gminie;

2) obsługę komunikacyjną terenów elementarnych realizować:

a) ze zlokalizowanej w planie drogi publicznej oznaczonej symbolem literowym **KDD;**

b) ze zlokalizowanych w planie dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami literowym **KR;**

c) z dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych w sąsiedztwie planu;

3) 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 **U-P**: minimum 1 miejsce parkingowe na 5 pracowników zatrudnionych na zmianie, lecz nie mniej niż 1 miejsce na jeden budynek usługowy, produkcyjny lub magazynowy;

b) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem litrowym **MNW**: minimum 1 miejsce do parkowania na jeden lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;

c) w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RZM**:

- minimum 1 miejsce do parkowania na jeden lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;

- 2 miejsca do parkowania dla budynku o łącznej powierzchni zabudowy poniżej 550 m^2;

d) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem litrowym **N**: minimum 2 miejsce do parkowania na teren elementarny;

e) w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem litrowym **IKO-IT**: w ilości niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;

f) wyznacza się następujące zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- nie mniej niż 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15;

- nie mniej niż 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40;

- nie mniej niż 8% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40.

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

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) dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy wraz ze zmianą przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;

3) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne lub nadziemne;

4) nakazuje się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **KDD, KR, KPP, IKO-IT, IKP** oraz w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **U-P, MNW, RZM, N,** 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;

5) dopuszcza się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych oraz stref kontrolowanych w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **ZN, WS**;

6) dopuszcza się lokalizowanie nowych podziemnych sieci elektroenergetycznych na terenach elementarnych oznaczonych w planie symbolami literowymi **RN** w przypadku, gdy lokalizacja tych sieci nie ogranicza oraz nie zmienia podstawowego przeznaczenia terenu elementarnego i nie narusza przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;

7) dopuszcza się realizację przyłączy infrastruktury technicznej w granicach planu;

8) w przypadku kolizji projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz projektowanego zagospodarowania z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania.

2. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się, iż sieć wodociągowa musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w razie potrzeb dla ochrony przeciwpożarowej.

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;

2) ustala się, iż sieć kanalizacji sanitarnej musi posiadać parametry techniczne gwarantujące bezproblemowe odprowadzenie ścieków z istniejącej i projektowanej zabudowy;

3) 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,

4) 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 granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami literowymi **U-P, MNW, RZM, N, IKO-IT** dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji fotowoltaicznych zamontowanych na dachach budynków lub w postaci wolnostojącej o mocach i na zasadach lokalizacji zgodnych z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się zasady z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) ustala się zaopatrzenie w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej lub w sposób indywidualny;

2) ustala się, iż sieci telekomunikacyjne należy lokalizować jako kablowe umieszczane doziemnie.

6. Ustala się zasady z zakresu zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło należy realizować indywidualnie;

2) dopuszcza się ogrzewanie urządzeniami, które nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami energii zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

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;

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.

§ 14. Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **U-P**: 2000 m^2;

2) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **MNW**: 1000 m^2;

3) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **RZM**: 3000 m^2;

4) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym **N**: 2000 m^2;

5) dla terenów elementarnych nie wymienionych w pkt 1-4 minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej nie ustala się.

2. Wymogu wynikającego z ust. 1 nie stosuje się dla działek wydzielanych pod: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

§ 15. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu Ustala się wysokości stawek procentowych dla naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanych z uchwaleniem niniejszego planu dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym

1) **U-P, MNW, RZM, N** – 30 %;

2) pozostałe tereny elementarne – 1%.

Rozdział 4.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 16. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym U-P Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji;

2) przeznaczenia wykluczone:

   a) w ramach terenu produkcji wyklucza się możliwość realizacji: terenu przemysłu portowego oraz elektrowni wiatrowej;

   b) w ramach terenu usług wyklucza się możliwość realizacji: terenu usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,

3) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

   a) zakazuje się realizacji inwestycji z zakresu produkcji zwierzęcej;

   b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

4) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:

   a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z przeznaczeniem terenu elementarnego;

b) w granicach strefy ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w odległości do 150 m od schroniska dla zwierząt wskazanej na załączniku graficznym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikającego z przepisów odrębnych;

c) w granicach terenu elementarnego 1U-P zlokalizowany jest obiekt zabytkowy, o którym mowa w §7 ust. 1, podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

d) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **1U-P** występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q1 i Q10, w granicach których obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

5) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6;

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001;

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2;

e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2.

6) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: nie wyżej niż 14 m;

b) wysokość budowli: nie wyżej niż 20 m;

c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit a i b: nie wyżej niż 12 m;

7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów:

a) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków: płaski, jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 0° do 45º;

- dopuszcza się stosowanie dachów łukowych.

§ 17. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym MNW Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;

b) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:

a) w granicach strefy ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w odległości do 150 m od schroniska dla zwierząt wskazanej na załączniku graficznym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikającego z przepisów odrębnych;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,035;

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;

e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9;

5) wysokość zabudowy:

a) liczba kondygnacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;

b) liczba kondygnacji budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: 1 kondygnacja nadziemna;

c) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego: nie więcej niż 9 m;

d) wysokość budynków zabudowy gospodarczo – garażowej: nie więcej niż 6 m;

e) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c) i d): nie wyżej niż 3 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 lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30º do 45º, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego;

c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1;

- kolorystka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości.

§ 18. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym RZM Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym

1RZM ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację budynków zabudowy gospodarczo – garażowej;

b) budynki zabudowy gospodarczo - garażowej realizować jako wolnostojące lub dobudowane do innych obiektów budowlanych;

c) budynki inwentarskie realizować jako wolnostojące;

d) dopuszcza się maksymalnie jeden budynek inwentarski na jednej działce budowlanej;

e) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:

a) w granicach strefy ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w odległości do 150 m od schroniska dla zwierząt wskazanej na załączniku graficznym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikającego z przepisów odrębnych;

4) zasady ochrony środowiska:

a) maksymalna obsada budynku inwentarskiego – poniżej 40 DJP;

5) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,43;

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;

e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9;

6) wysokość zabudowy:

a) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;

b) liczba kondygnacji budynków innych niż mieszkalne: 1 kondygnacja nadziemna;

c) wysokość budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej: nie więcej niż 9 m;

d) wysokość budynków inwentarskich: nie więcej niż 10 m;

e) wysokość budynków innych niż mieszkalne: nie wyżej niż 6 m;

f) wysokość budowli: nie wyżej niż 15 m;

g) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. c), d), e), f): nie wyżej niż 5 m;

7) usytuowanie, geometria i pokrycie dachów, kolorystyka zabudowy:

a) kierunek głównej kalenicy budynków: prostopadle lub równolegle w stosunku do frontu działki lub najdłuższej granicy działki;

b) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 30º do 45º, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego;

c) geometria i pokrycie dachów nad główną bryłą budynków innych niż mieszkalne: dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci od 12º do 45º, kryte dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach koloru czerwonego lub ceglastego;

- dopuszcza się realizację dachów płaskich lub jednospadowych;

a) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1;

- kolorystka elewacji w przypadku zastosowania tynków – odcienie bieli, beży, szarości.

§ 19. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym RN Dla terenu elementarnych oznaczonych w planie symbolem cyfrowo – literowym **1RN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy z zakazem zabudowy;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego: zakazuje się lokalizacji zabudowy z wyjątkiem adaptacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej.

§ 20. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym N

1. Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1N** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren nieskalsyfikowany;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) teren schroniska dla zwierząt;

b) zabudowę realizować jako wolnostojącą lub w postaci zgrupowanej;

c) dopuszcza się realizację usług związanych z opieką i pielęgnacją zwierząt;

d) przewiduje się obiekty budowlane usługowe dla zwierząt, w których prowadzona jest działalność nadzorowana w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony zdrowia zwierząt, a w szczególności schronisko dla zwierząt.

e) dopuszcza się realizację budynków pomocniczych, związanych z przeznaczeniem terenu takich jak budynki związane z opieką weterynaryjną, budynki administracyjne, budynki biurowe, budynki socjalne;

f) dopuszcza się realizację budowli pomocniczych, związanych z przeznaczeniem terenu takich jak wiaty, deszczochrony, stróżówki;

g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) w granicach terenu elementarnego 1N obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające ze szczególnych wymagań weterynaryjnych dla prowadzenia schronisk dla zwierząt;

b) nakazuje się realizację obiektów budowlanych z zachowaniem zasad umożliwiających właściwe warunki bytowania zwierząt oraz ich opiekę pielęgnacyjną i weterynaryjną stosownie do przepisów odrębnych;

c) w granicach terenu elementarnego 1N na załączniku graficznym wskazano strefę rozmieszczenia obiektów ochrony akustycznej, o której mowa w §6 ust. 1 pkt 13;

d) zabudowę i zagospodarowanie terenu w ramach terenu elementarnego 1N należy realizować w ścisłym powiązaniu z realizacją strefy, o której mowa w lit. c;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów elementarnych:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5;

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3;

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001;

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6;

e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9;

5) wysokość zabudowy:

a) liczba kondygnacji budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;

b) wysokość budynków: nie więcej niż 9 m;

c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. b): nie wyżej niż 6 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 dwuspadowe lub wielospadowe z wyodrębnioną kalenicą, o kącie nachylenia połaci do 45º,

- dopuszcza się realizację dachów jednospadowych i płaskich;

c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2 pkt 1.

§ 21. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym IKO-IT Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1IKO-IT** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren oczyszczalni ścieków lub telekomunikacji;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

3) szczególne warunki i zasady kształtowania zabudowy:

a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu elementarnego;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001;

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5;

e) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0;

5) wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: nie wyżej niż 11 m;

b) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: nie wyżej niż 10 m;

c) wysokość zabudowy niewymienionej w lit. a) i b): nie wyżej niż 6 m;

d) wysokość obiektów budowlanych i urządzeń z zakresu telekomunikacji – nie wyżej niż 60 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:

- dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 30º do 45º, kryty dachówką, blachodachówką lub materiałem imitującym dachówkę w odcieniach czerwieni, brązu, szarości, czerni;

- dopuszcza się realizację dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 45°;

- dopuszcza realizację dachów płaskich;

c) w elewacjach budynków stosować materiały, o których mowa w §5 ust. 2;

- kolorystka elewacji – barwy stonowane.

§ 22. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego symbolem literowym IKP Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo-literowym **1IKP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren pompowni ścieków;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, ustaleniami ogólnymi, przepisami odrębnymi;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu elementarnego:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,8;

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001;

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8;

4) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 5 m.

§ 23. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym ZN Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo – literowymi **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) zakazuje się niszczenia istniejącej zieleni jako ostoi bioróżnorodności;

b) dopuszcza się cięcia i zabiegi pielęgnacyjne i techniczne mające ograniczyć rozwój niepożądanych, ekspansywnych gatunków zmieniających strukturę fitocenoz;

c) nakazuje się zachowanie gatunków rodzimych zieleni naturalnej;

d) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację ciągów pieszych, infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b) oraz z wyjątkiem terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym 5ZN, w którym obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych.

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

a) w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym 5ZN na załączniku graficznym oznaczono obszar wodno-błotny do zachowania – zakazuje się niszczenia tego obszaru.;

b) w granicach terenów elementarnych oznaczonym symbolami cyfrowo – literowymi 1ZN, 2ZN występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q1 i Q10, w granicach, których obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

§ 24. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych symbolem literowym WS Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo-literowymi **1WS, 2WS** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) zakazuje się zanieczyszczania śródlądowych wód powierzchniowych;

b) zakazuje się niszczenia siedlisk, schronień i miejsc rozrodu zwierząt i ich tarlisk.

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

a) w granicach terenów elementarnych oznaczonym symbolami cyfrowo – literowymi **1WS, 2WS** występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q1 i Q10, w granicach, których obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

§ 25. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KD Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **1KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenu elementarnego:

a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem cyfrowo – literowym **1KDD** – zmienna w przedziale od 17,3 m do 15,1 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 dla obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym infrastrukturą oświetleniową: nie wyżej niż 10 m.

§ 26. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolem literowym KR Dla terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami cyfrowo - literowymi **1KR, 2KR, 3KR, 4KR** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych, infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu:

- **1KR** – stała, 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- **2KR** – zmienna, od 8,0 m do 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- **3KR** – stała, 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- **4KR** – zmienna, od 6,9 m do 9,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;

c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi;

3) wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym infrastrukturą oświetleniową: nie wyżej niż 10 m.

§ 27. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem literowym KPP Dla terenu elementarnego oznaczonego w planie symbolem cyfrowo - literowym **1KPP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszej;

2) zasady użytkowania i zagospodarowania terenów elementarnych:

a) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym **1KPP** – stała, 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

c) ustala się zasady zagospodarowania terenów elementarnych zgodne z przepisami odrębnymi.

3) wysokość zabudowy dla obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym infrastrukturą oświetleniową: nie wyżej niż 10 m.

§ 28. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrówno.

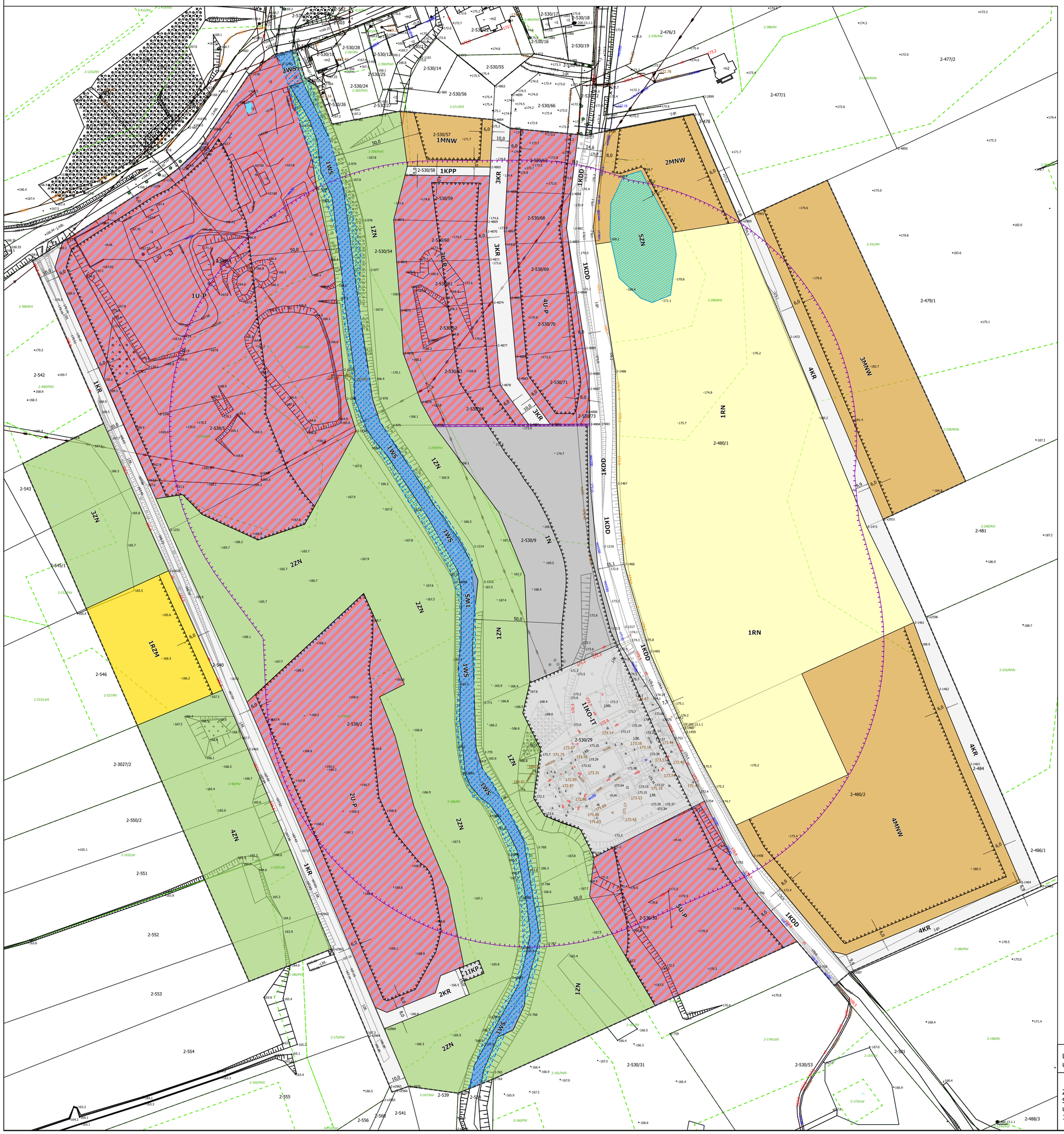
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Kamil Ruciński

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC ZAMKOWY MŁYN I PRZEMYSŁOWEJ, W CZĘŚCI OBRĘBU DĄBRÓWNO, GMINA DĄBRÓWNO

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXII/149/25
RADY GMINY DĄBRÓWNO Z DNIA 28 LISTOPADA 2025 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBRÓWNO

USTALENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE PODANE W METRACH
- U-P — TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
- MNW — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- RZM — TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- RN — TEREN ROLNICZY Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- N — TEREN NIESKLASYFIKOWANY
- IKO-IT — TEREN OCZYSZCZLANI ŚCIEKÓW LUB TELEKOMUNIKACJI
- IKP — TEREN POMPOWNI ŚCIEKÓW
- ZN — TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- WS — TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDD — TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR — TEREN KOMUNIACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KPP — TEREN KOMUNIKACJI PIESZEJ

USTALENIA DOTYCZĄCE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- ZABYTEK NIERUCHOMY UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENU W ODLEGŁOŚCI DO 150 M OD SCHRONISKA DLA ZWIERZĄT
- STREFA ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW OCHRONY AKUSTYCZNEJ
- OBSZAR WODNO-BŁOTNY DO ZACHOWANIA

PLAN W CAŁOŚCI ZLOKALIZOWANY JEST W GRANICACH DĄBRÓWIEŃSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ Q1
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ Q10

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH:
układ współrzędnych 2000 (strefa VII) - EPSG 2178

ŹRÓDŁO DANYCH:
Starostwo Powiatowe w Ostródzie
ul. Jana III Sobieskiego 5
14-100 Ostróda

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXII/149/25
Rady Gminy Dąbrówno
z dnia 28 listopada 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC ZAMKOWY MŁYN I PRZEMYSŁOWEJ W CZĘŚCI OBRĘBU DĄBRÓWNO, 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 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 z późn. zm.) Rada Gminy Dąbrówno rozstrzyga, co następuje:

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Wyłożenie planu do publicznego wglądu w dniach od 26 września 2025 r. do 17 października 2025 r. (włącznie). W czasie wyznaczonym na składanie uwag do projektu miejscowego planu (tj. do dnia 31 października 2025 r. włącznie) wpłynęła 1 uwaga do projektu planu.									
1.	31.10.2025	1.osoba fizyczna* 2.osoba fizyczna* 3.osoba fizyczna* 4.osoba fizyczna* 5.osoba fizyczna* 6.osoba fizyczna* 7.osoba fizyczna* 8.osoba fizyczna* 9.osoba fizyczna* 10.osoba fizyczna* 11.osoba fizyczna* 12.osoba fizyczna* 13.osoba fizyczna* 14.osoba fizyczna* 15.osoba fizyczna*	W odpowiedzi na obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Zamkowy Młyn i Przemysłowej z dnia 16.09.2025 dotyczącego działki nr 530/9 obręb Dąbrówno, podtrzymujemy nasze stanowisko wyrażone w pismach wcześniej złożonych. Niezmiennie odczuwamy uciążliwość wynikającą z działania schroniska na działce 530/9. Szczekanie, wycie i ujadanie słyszymy w naszych domach w dzień i w nocy. Niezmiennie uważamy, że podjęta uchwała nr LXVI/401/23 Rady Gminy Dąbrówno z 11.09.2023, która dodaje załącznik wyłączający zabudowania mieszkalne z granicy opracowania to dążenie do legalizacji bezprawnie już podjętych działań wbrew obowiązującemu stanowi prawnemu nieruchomości i wykluczenie właścicieli okolicznych nieruchomości,	Działka ewidencyjna nr 530/9		Uwaga nieuwzględniona			Ustalenia projektu planu przewidują rozwiązania w zakresie ochrony przed hałasem, właściwe dla przeznaczeń terenów objętych planem. W granicach projektu planu wskazano strefę rozmieszczenia obiektów ochrony akustycznej, która stanowi obszar rozmieszczenia obiektów budowlanych lub urządzeń lub instalacji lub materiałów mających za zadanie ochronę akustyczną oraz ograniczenie immisji hałasowych na nieruchomości sąsiednie.

			mających określony interes prawny i faktyczny. Jeśli mimo naszego sprzeciwu plan zostanie uchwalony, wnosimy o pilne umieszczenie ekranów dźwiękochłonnych.						

**Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE oraz ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1781) z tekstu dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe i adresowe.*

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXII/149/25

Rady Gminy Dąbrówno

z dnia 28 listopada 2025 r.

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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 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 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 XXII/149/25
Rady Gminy Dąbrówno
z dnia 28 listopada 2025 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 uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Zamkowy Młyn i Przemysłowej w części obrębu Dąbrówno, gmina Dąbrówno.

Projekt planu został sporządzony na podstawie uchwały nr XLIX/314/22 Rady Gminy Dąbrówno z dnia 26 lipca 2022 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy i Wsi Dąbrówno dla działki ewidencyjnej nr 530/9, w obrębie geodezyjnym Dąbrówno, Gmina Dąbrówno i uchwały nr LXVI/401/23 Rady Gminy Dąbrówno z dnia 11 września 2023 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XLIX/314/22 Rady Gminy Dąbrówno z dnia 26 lipca 2022 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy i Wsi Dąbrówno dla działki ewidencyjnej nr 530/9 w obrębie geodezyjnym Dąbrówno, Gmina Dąbrówno. Zgodnie z załącznikiem graficznym do Uchwały nr LXVI/401/23 Rady Gminy Dąbrówno z dnia 11 września 2023 r. projektem planu objęto teren wskazany na załączniku graficznym nr 1 do tej uchwały.

Granicami opracowania objęty jest obszar o powierzchni ok. 22,8 ha. 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 z późn. zm.) 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. Mając na względzie podstawowy cel planowania przestrzennego jakim jest ochrona ładu przestrzennego, w granicach terenów inwestycyjnych wyznaczono linie zabudowy.

Na części obszaru objętego opracowaniem, obowiązują ustalenia Uchwały nr XXIX/207/01 Rady Gminy Dąbrówno z dnia 26 stycznia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy i wsi Dąbrówno. Obowiązujący miejscowy plan wyznacza następujące funkcje: zabudowy produkcyjnej i rzemieślniczej – P, zabudowy produkcyjnej, rzemieślniczej, składów – PS, zabudowy mieszkaniowej – M, terenów komunikacji, terenów infrastruktury, terenów zieleni oraz Rzeki Wel. Projekt miejscowego planu w znacznej mierze podtrzymuje dotychczasowe kierunki zagospodarowania określone w obowiązującym planie miejscowym, jednak ze względu na upływ czasu oraz zmiany w przepisach prawa i stosowanej nomenklaturze planistycznej, funkcje zostały dostosowane do aktualnych standardów i systematyki przeznaczeń terenów. Odpowiedniki dawnych oznaczeń funkcji, takich jak P, PS czy M, zostały ujęte w planie w formie nowych symboli i kategorii terenów. Na obszarach dotychczas nieobjętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego określono nowe przeznaczenie terenów w oparciu o kierunki rozwoju zabudowy określone w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dąbrówno, uwzględniające aktualne potrzeby rozwoje oraz przepisy odrębne.

Na terenie gminy Dąbrówno obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrówno przyjęte uchwałą nr LXVI/404/23 Rady Gminy Dąbrówno z dnia 11 września 2023 r. Zgodnie z ww. dokumentem, obszary objęte projektem planu znajdują się w granicy kierunku zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy produkcji, składów, magazynów i usług uciążliwych, terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz terenów lasów. W związku z powyższym, ustalenia projektowe dokumentu są zgodne z kierunkami rozwoju ustalonymi w studium gminy Dąbrówno.

Linie zabudowy od strony dróg wyznaczone 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 oraz specyfiki zabudowy kubaturowej.

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 tym również 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:

1)zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z placów uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu;

2)zakaz wprowadzania do gleby substancji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych;

3)zakaz 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)nakaz utwardzania i uszczelniania terenów związanych z magazynowaniem substancji szkodliwych dla środowiska;

5)nakaz utrzymania sieci melioracyjnych i drenażowych w należytym stanie technicznym umożliwiającym zachowanie drożności poprzez ich ochronę przed zanieczyszczeniem, zarastaniem i zasypywaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6)dopuszcza się przebudowę, skanalizowanie sieci melioracyjnych i drenażowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7)nakazuje się, aby działanie, funkcjonowanie i eksploatacja obiektów związanych z usługami oraz obiektów produkcji, składów i magazynów nie powodowało przekroczenia standardów środowiska na nieruchomościach sąsiednich;

8)zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska z zastrzeżeniem pkt. 9;

9)zakaz 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;

10)dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku, gdy wykonana ocena wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko lub ocena nie była wymagana zgodnie z przepisami prawa;

11)zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych;

12)ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, przyjmując odpowiednie przepisy z zakresu ochrony środowiska:

a)dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b)dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

c)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.

13)w zakresie ochrony przed hałasem wskazano na załączniku graficznym strefę rozmieszczenia obiektów ochrony akustycznej, która stanowi obszar rozmieszczenia obiektów budowlanych lub urządzeń lub instalacji lub materiałów mających za zadanie ochronę akustyczną oraz ograniczenie immisji hałasowych na nieruchomości sąsiednie.

Ponadto w zakresie ochrony przyrody wskazuje się położenie planu w całości w granicach Dąbrówieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Dodatkowo nakazuje się stosowanie zakazów, ograniczeń oraz odstępstw od zakazów w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w granicach form ochrony przyrody wymienionych w pkt 1 zgodnie z przepisami odrębnymi. Wyznaczone miejsca lokalizacji zabudowy w postaci przeznaczeń terenów i nieprzekraczalnych linii zabudowy w ramach tych terenów uznaje się za zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi Dąbrówieńskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy i prowadzenia robót budowlanych w istniejących budynkach przy uwzględnieniu gabarytów i formy zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

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

W granicach planu występują obiekty objęte prawnymi formami ochrony zabytków określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. W związku z powyższym ustala się w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zachowanie i ochronę domu nr 3 w miejscowości Zamkowy Młyn oraz budynku młyna ujętych w gminnej ewidencji zabytków podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych. W odniesieniu do ww. obiektów obowiązują następujące zasady ochrony:

a)ochronie podlega kształt i rodzaj pokrycia dachu;

b)ochronie podlega pierwotna artykulacja i wykończenie elewacji;

c)przedmiotem ochrony obiektów zabytkowych jest ich zewnętrzny wygląd, artykulacja i opracowanie elewacji, forma i układ otworów, detal architektoniczny, pokrycie dachu oraz inne elementy decydujące o zachowaniu ich historycznego charakteru, jak wykończenie ścian zewnętrznych;

d)zabudowę w otoczeniu zabytku podlegającym ochronie należy realizować zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zasadami kształtowania zabudowy i wskaźnikami zagospodarowania określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

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 terenów górniczych, 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.

W granicach planu zlokalizowane są obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q1 i Q10. Ustala się zakaz zabudowy w granicach terenów elementarnych oznaczonych w planie symbolami 1WS, 2WS, 1ZN, 2ZN, 1U-P w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wskazanych na załączniku graficznym, wynikający z występowania na tych terenach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

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.

W zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu nakazuje dostosowanie budynków i zagospodarowania terenu w granicach planu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych.

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 30% - dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem U-P, MNW, RZM, N, oraz 1% - dla pozostałych terenów elementarnych.

7)**prawo własności**

Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem prawa własności, a przy wyznaczaniu funkcji terenu oraz zasad zagospodarowania terenu wzięto pod uwagę interesy osób trzecich. Ustalenia planu nie ingerują w sferę praw nabytych, określają jednak zasady dla nowo powstających obiektów. Dodatkowo dotyczą również obiektów, w ramach których prowadzone będą prace budowlane. 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: Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Oddziału Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Komendanta Komendy Wojewódzkiej Policji.

9)**potrzeby interesu publicznego**

W granicach 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 obejmuje tereny dróg dojazdowych, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, tereny komunikacji pieszej, teren oczyszczalni ścieków lub telekomunikacji oraz teren pompowni ścieków.

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

Informację o podjęciu Uchwały Nr XLIX/314/22 Rady Gminy Dąbrówno z dnia 26 lipca 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Wsi Dąbrówno dla działki ewidencyjnej nr 530/9, w obrębie geodezyjnym Dąbrówno, Gmina Dąbrówno oraz Uchwały Nr LXVI/401/23 Rady Gminy Dąbrówno z dnia 11 września 2023 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XLIX/314/22 Rady Gminy Dąbrówno z dnia 26 lipca 2022 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy i Wsi Dąbrówno dla działki ewidencyjnej nr 530/9 w obrębie geodezyjnym Dąbrówno, podano do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Dąbrówno, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Dąbrówno oraz w prasie. W ogłoszeniach wskazano, że wnioski do planu należy składać na adres Urzędu Gminy lub w Urzędzie Gminy.

W toku prac nad planem zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzona również została procedura wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu od 26 września 2025 r. do 17 października 2025 r. (włącznie), a także zorganizowana w tym czasie dyskusja publiczna (09.10.2025 r.) dotycząca rozwiązań planistycznych zawartych w projekcie niniejszego dokumentu. Uwagi należało składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 października 2025 r. W niniejszym okresie wpłynęła 1 uwaga.

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 z późn. zm.). 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 z późn. zm.).

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 §12. 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 z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

III. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z ART. 1 UST. 4

Tereny objęte planem znajdują się w południowej części jednostki osadniczej Dąbrówno, pełniącej funkcję ośrodka administracyjnego gminy. Wskazana miejscowość charakteryzuje się wykształconą strukturą funkcjonalno-przestrzenną, na którą składa się głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa oraz letniskowa i rekreacji indywidualnej.

Plan w odniesieniu do części terenów zakłada kontynuację dotychczasowego sposobu użytkowania. Natomiast na obszarach dotąd nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustalono nowe przeznaczenia, dostosowane do aktualnych potrzeb rozwojowych i uwarunkowań przestrzennych gminy, wynikających ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dąbrówno. W związku z tym ustalone w miejscowym planie przeznaczenia terenów zachowują spójność z dotychczasową strukturą funkcjonalno-przestrzenną jednostki osadniczej. Obszary objęte projektem planu posiadają zapewniony dostęp do drogi powiatowej nr 1255N (ul. Młyn Zamkowy) oraz do drogi gminnej nr 154076N (ul. Przemysłowa). Układ funkcjonalno-przestrzenny oraz lokalne uwarunkowania omawianego obszaru sprzyjają lokalizacji zabudowy usługowej. Wynika to z położenia terenów na obrzeżu jednostki osadniczej, ich oddzielenia od zwartej zabudowy mieszkaniowej oraz bezpośredniego powiązania z drogami o odpowiedniej klasie i przepustowości, co pozwala na bezpieczne i sprawne obsłużenie ruchu generowanego przez planowane funkcje. Ponadto kierunki wyznaczone w Studium wskazują możliwość rozwoju funkcji usługowych i produkcyjnych w tej części miejscowości, co sprzyja racjonalnemu rozmieszczeniu działalności gospodarczej i minimalizacji potencjalnych konfliktów przestrzennych. Obszar opracowania planu obejmuje także teren istniejącej oczyszczalni ścieków i oraz zakłada na terenie niesklasyfikowanym lokalizację schroniska dla zwierząt. W granicach terenu 1N - teren niesklasyfikowany (teren schroniska dla zwierząt) w zakresie ochrony przed hałasem wskazano na załączniku graficznym strefę rozmieszczenia obiektów ochrony akustycznej, która stanowi obszar rozmieszczenia obiektów budowlanych lub urządzeń lub instalacji lub materiałów mających za zadanie ochronę akustyczną oraz ograniczenie immisji hałasowych na nieruchomości sąsiednie. Planowane przeznaczenie, przy jednoczesnym stosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych i urbanistycznych ograniczających oddziaływania (m.in. hałas, emisję czy uciążliwości transportowe), pozostaje zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz polityką przestrzenną gminy. Takie rozwiązanie łączy cele gospodarcze i społeczne, jednocześnie zapewniając właściwe wykorzystanie obszarów predysponowanych do działalności usługowej o większej skali.

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.

V. WYMAGANIA DOTYCZĄCE UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Zasady dostosowania obiektów budowlanych i zagospodarowania w granicach planu do osób ze szczególnymi potrzebami, zawarto w §8. Dodatkowo w §12 wyznaczono zasady oraz liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

VI. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało pozytywny wpływ na finanse publiczne biorąc pod uwagę możliwe do uzyskania podatki oraz wpływy z tytułu opłaty planistycznej. Gmina poniesie koszty z zakresu infrastruktury technicznej, tj. budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, które należą do zadań własnych gminy. 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.

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.