Uchwała Nr VI/48/03
Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska
z dnia 28 maja 20003r.

w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny dz. nr 27/6 i 27/7 oraz nr 16/7 we wsi Czemlewo i dz. nr 116 we wsi Ostromecko.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112)

Rada Gminy
uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1) obejmujący działki nr 27/6 i 27/7 we wsi Czemlewo w granicach oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
2) obejmujący działkę nr 16/7 we wsi Czemlewo w granicach oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny nr 2 do niniejszej uchwały;
3) obejmujący działkę nr 116 we wsi Ostromecko w granicach oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planach – należy przez to rozumieć jeden z planów, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały;

2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska stanowiącą ustalenia planów;
3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie w skali 1:2000 stanowiący jeden z załączników do niniejszej uchwały, na którym przedstawiono ustalenia planu w formie graficznej;
4) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
5) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu podstawowym i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada swój symbol liczbowo-literowy oraz odpowiedni tekst planu;
6) funkcji podstawowej – należy przez to rozumieć takie funkcje, które powinny przeważać na obszarze objętym planem;
7) funkcji uzupełniającej (dopuszczalnej) – należy przez to rozumieć funkcje inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają funkcje podstawowe i nie są z nimi sprzeczne.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planów jest:
1) umożliwienie działalności różnym podmiotom gospodarczym mającym na celu podjęcie inwestycji, przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów;
2) ochrona interesów publicznych w zakresie ochrony środowiska, komunikacji drogowej i elementów uzbrojenia terenu.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planów są:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone literami MN;
2) tereny komunikacji oznaczone literą K;
3) tereny przeznaczone do realizacji zadań publicznych oznaczone symbolem …*.

§ 5. 1. Integralną częścią uchwały są rysunki planu w skali 1:1000 stanowiące załączniki nr 1- 3

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planów są obowiązującymi ustaleniami:
   1) granice uchwalenia planów;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania (ściśle określone);
   3) linie wewnętrznego podziału terenów określające zasady podziału na poszczególne działki budowlane – orientacyjne;
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   5) odległości określone w mb.

§ 6. 1. Uchwała ustanawia obowiązujące na obszarach objętych planami przepisy gminne, dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz określa konieczne dla osiągnięcia zamierzonych celów – nakazy, zakazy i warunki.

2. Oprócz przepisów niniejszej uchwały mają tu zastosowanie przepisy ustaw szczególnych wraz z aktami wykonawczymi, aktualne na dzień realizacji planu.

§ 7. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w pktach 1 – 12 niniejszego § wraz z ustaleniami dotyczącymi poszczególnych terenów, wymienionymi w Rozdziale 2:
   1) zakazuje się wprowadzenia funkcji niezgodnych z ustalonym przeznaczeniem terenów;
   2) w przypadku, gdy dla terenu określono funkcję podstawową i uzupełniające, ustala się, że funkcje uzupełniające nie mogą zająć więcej niż 30 % powierzchni całego terenu i ogólnej kubatury obiektów;
   3) przebieg linii rozgraniczających określonych linią przerywaną może ulec zmianie na etapie opracowania dokumentacji geodezyjnej, pod warunkiem, że zmiana powierzchni poszczególnych działek czy terenów nie przekroczy ± 10 %;
   4) zasilanie w energię elektryczną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi w Rozdziale 2;
   5) oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania do potrzeb obrony cywilnej;
   6) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego;
   7) odprowadzenie ścieków docelowo do gminnej kanalizacji sanitarnej, przejściowo według ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 2 niniejszej uchwały – przy

ilości ścieków przekraczającej 5 m^3/d należy na etapie ustalania warunków zabudowy uzyskać pozytywną opinię właściwego terenowo Państwowego Inspektora Sanitarnego;

8) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w terenach przeznaczonych do realizacji zadań publicznych, w tym głównie w liniach rozgraniczających dróg i ulic, wszelkie kolizje z sieciami istniejącymi wynikające z ustaleń planu wymagają przebudowy na koszt inwestora;
9) na każdej działce należy wyznaczyć miejsce na lokalizację pojemnika do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
10) na każdej działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy zapewnić m.in. 2 miejsca parkingowe; w przypadku wprowadzenia na działkę dodatkowej funkcji usługowej, ilość miejsc parkingowych winna być odpowiednio zwiększona w zależności od potrzeb;
11) budynki należy lokalizować z zachowaniem minimalnych odległości od dróg i granic działek określonych na rysunkach planów jako nieprzekraczalne linie zabudowy; jeżeli na rysunku planu, bądź w tekście, nie określono linii zabudowy wzdłuż granic działek sąsiednich, odległości te należy ustalić wg aktualnych przepisów o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki;
12) w wypadku natrafienia na obiekt zabytkowy w trakcie prowadzenia prac ziemnych, prace te należy wstrzymać i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Rozdział 2
Przepisy szczegółowe

§ 8. Dla poszczególnych planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały, ustanawia się ustalenia szczegółowe zawarte w §§ 9 – 12 niniejszego Rozdziału, które należy stosować łącznie z przepisami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 1 uchwały.

§ 9.1. **Dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 27/6 i 27/7 we wsi Czemlewo – załącznik graficzny nr 1** (oznaczenie zmiany

w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gm. Dąbrowa Chełmińska symbolem D 23 MN wg załącznika nr 4) ustala się:

1) funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) granice opracowania i uchwalania planu pokrywające się z granicami terenu oznaczonego symbolem MN wydzielonego liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach i sposobach zagospodarowania;
3) szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) możliwość łącznego zagospodarowania dz. nr 27/6 i 27/7 dla realizacji jednego budynku mieszkalnego,
   b) budynek mieszkalny do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, dach wysoki dwu lub wielospadowy o nachyleniu 45^0 z tolerancją do $\pm 10^0$,
   c) dopuszcza się możliwość lokalizacji parterowego budynku gospodarczego o pow. zabudowy do 30 m^2 i architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego,
   d) usytuowanie nowych budynków z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu, tj. min. 20,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 05561 Kokocko – Dąbrowa Chełmińska i min. 8,0 m od istniejącej linii rozgraniczającej drogi dojazdowej,
   e) powierzchnia zabudowana terenu nie może przekroczyć 30 % powierzchni całkowitej, natomiast nie mniej niż 50 % należy przeznaczyć pod zieleń ozdobną i uprawy ogrodowe,
   f) istniejący na terenie drewniany budynek gospodarczy docelowo do likwidacji,
   g) wyjazd na drogę powiatową w miarę możliwości zblokować z wjazdem na prywatną drogę wewnętrzną oznaczoną numerem ewidencji gruntów 27/3,
   h) zaopatrzenie w wodę z istniejącego gminnego wodociągu zbiorowego zaopatrzenia o średnicy ∅110 mm poprzez istniejące przyłącze na warunkach gestora sieci,
   i) odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych, wywóz w miejsce wskazane przez władze gminne lub oczyszczanie w biologicznej przydomowej oczyszczalni ścieków, docelowo włączenie w gminny układ kanalizacyjny po jego realizacji,

j) zasilanie w energię elektryczną projektowanym przyłączem z istniejącej linii napowietrznej nn wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „Czemlewo 1”.

§ 10.1. **Dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 16/7 we wsi Czemlewo – załącznik graficzny nr 2** (oznaczenie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gm. Dąbrowa Chełmińska symbolem D 20 MN wg załącznika nr 4) ustala się:

1) funkcję podstawową terenu – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
2) funkcję uzupełniającą – regulację przyległej drogi.

2. W granicach opracowania i uchwalania planu wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach i sposobach zagospodarowania, oznaczone symbolami literowymi nawiązującymi do funkcji wymienionych w § 4 uchwały:

1) 1 MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla którego ustala się:
   a) możliwość budowy budynku mieszkalnego oraz budynków gospodarczych, przy czym łączna powierzchnia zabudowana działki nie może przekroczyć 30 % powierzchni ogólnej, nie mniej niż 50 % winna stanowić powierzchnia ekologicznie czynna, którą należy przeznaczyć pod zieleń ozdobną i uprawy ogrodowe,
   b) budynek mieszkalny do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, dach wysoki dwu lub wielospadowy o nachyleniu 45^0 z tolerancją do $\pm 10^0$,
   c) budynki gospodarcze parterowe o architekturze zharmonizowanej z budynkiem mieszkalnym,
   d) sytuowanie budynków dopuszczalne wyłącznie na obszarze ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, tj. min. 20,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 05561 Kokocko – Dąbrowa Chełmińska i nie mniej niż 10,0 m od istniejącej linii rozgraniczającej drogi dojazdowej oraz 20,0 m od granicy lasu,
   e) obsługa komunikacyjna wyłącznie z drogi dojazdowej KD,
   f) zaopatrzenie w wodę z istniejącego gminnego wodociągu zbiorowego zaopatrzenia o średnicy ∅110 mm poprzez istniejące przyłącze na warunkach gestora sieci,

g) odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych, wywóz w miejsce wskazane przez władze gminne lub oczyszczanie w biologicznej przydomowej oczyszczalni ścieków, docelowo włączenie w gminny układ kanalizacyjny po jego realizacji,

h) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej linii kablowej niskiego napięcia wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „Czemlewo 3";

2) 2 K* – teren komunikacji publicznej – pas terenu szerokości ca 4,0 m stanowiący rezerwę na poszerzenie przyległej drogi powiatowej nr 05561 oraz drogi dojazdowej, przeznaczony równocześnie do prowadzenia podziemnych sieci uzbrojenia technicznego.

§ 11. **Dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 116 we wsi Ostromecko – załącznik graficzny nr 3** (oznaczenie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gm. Dąbrowa Chełmińska symbolem H 56 MN wg załącznika nr 5) ustala się:

1) funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) granice opracowania i uchwalania planu pokrywające się z granicami terenu oznaczonego symbolem MN wydzielonego liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach i sposobach zagospodarowania;

3) szczegółowe warunki zagospodarowania:

a) możliwość dokonania wtórnego podziału dla uzyskania dodatkowej działki budowlanej, podział wyłącznie prostopadle do drogi publicznej, szerokość frontu działki 20,0 m,

b) dopuszcza się podział poprzez istniejący budynek gospodarczy, pod warunkiem wykonania odpowiedniej ściany ogniowej rozdzielającej ten budynek,

c) dopuszcza się budowę budynku mieszkalnego do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, dach wysoki dwu lub wielospadowy o nachyleniu 45^0 z tolerancją do $\pm 10^0$ oraz budowę lub rozbudowę istniejącego budynku gospodarczego o architekturze zharmonizowanej z budynkiem mieszkalnym,

d) dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku mieszkalnego w kierunku południowym i zachodnim,

e) lokalizację nowych budynków oraz części dobudowanych dopuszcza się wyłącznie z zachowaniem nieprzekraczalnych i ściśle określonych linii zabudowy oznaczonej, tj. 10,0 m od wschodniej granicy terenu będącej linią rozgraniczającą ulicy dojazdowej KD oraz nie mniej niż 4,0 m od pozostałych granic terenu,

f) powierzchnia zabudowana poszczególnych działek nie może przekroczyć 30 % powierzchni ogólnej, natomiast nie mniej niż 40 % winna stanowić powierzchnia biologicznie czynna, którą należy przeznaczyć pod zieleń ozdobną i uprawy ogrodowe,

g) zaopatrzenie w wodę z istniejącego gminnego wodociągu zbiorowego zaopatrzenia ∅110 mm na warunkach gestora sieci, przyłącze wodociągowe należy wprowadzić na działkę i zakończyć wodomierzami,

h) odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych i wywożonych na miejsce wskazane przez Urząd Gminy, docelowo do gminnego układu kanalizacji po jego realizacji,

i) zasilanie w energię elektryczną projektowanym przyłączem z istniejącej linii napowietrznej nn wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „Zabasta 2”.

§ 12. Dla terenów objętych planami, o których mowa w §§ 9 – 11 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15 %.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 13. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą uchyla się:

1) ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Chełmińska uchwałą Nr XXIV/138 Rady Gminy w Dąbrowie Chełmińskiej z dnia 25.03.1993 r. (Dz. Urz. Woj. Bydg. z 1993 r. Nr 8, poz. 11, z 1994 r. Nr 4, poz. 50, Nr 7, poz. 76, Nr 17, poz. 227, z 1996 r. Nr 60, poz. 233, z 1997 r. Nr 2, poz. 6, z 1998 r. Nr 40, poz. 163, Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 1999 r. Nr 8, poz. 37, Nr 42, poz. 351, Nr 83, poz. 969, z 2000 r. Nr 20, poz. 142, Nr 72, poz. 575, z 2001 r. Nr 18, poz. 269, Nr 25, poz. 410 oraz z 2002 r. Nr 33, poz. 618, Nr 49, poz. 940 i Nr 86, poz. 1792,

2) ustalenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego w miejscowości „Zabasta” k. Ostromecka gm. Dąbrowa Chełmińska uchwała nr XXIV/65/81 Gminnej Rady Narodowej w Dąbrowie Chełmińskiej z dnia 26 listopada 1981 r. (Dz. Urz. Woj. Rady Narodowej w Bydgoszczy z 1982 r. Nr 1, poz. 4 Dz. Urz. Woj. Bydg. z 1990 r. Nr 1, poz. 5).

§ 14. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą wprowadza się porządkowe zmiany porządkowe w tekstach i rysunkach planów wymienionych w § 13 obowiązujące do czasu obowiązywania przedmiotowych planów, polegające na:

1) zmianie rysunku planu gminy, o którym mowa w § 13 pkt 1 zgodnie z załącznikami nr 4 i 5 do niniejszej uchwały,
2) dopisaniu do tekstu planu, o którym mowa w § 13 pkt 1 symboli: D 20 MN, D 23 MN i H 56 MN i wprowadzeniu zapisu:
„teren objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr VI/48/03 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 28 maja 2003r.”;
3) zmianie rysunku planu szczegółowego osiedla „Zabasta”, o którym mowa w § 13 pkt 2 zgodnie z załącznikiem nr 6 do niniejszej uchwały;
4) dopisaniu do tekstu planu, o którym mowa w § 13 pkt 2 symbolu A 9a MN i wprowadzeniu zapisu:
„teren objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr VI/48/03 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 28 maja 2003r.”.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrowa Chełmińska.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska