Wójt Gminy Dąbrowa Chełmińska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU DZIAŁEK NR 55/1, 55/3, 55/5 I CZĘŚĆ DZIAŁKI NR 55/6 OBRĘB GEODEZYJNY GZIN DOLNY gm. DĄBROWA CHEŁMIŃSKA

Uchwała Nr XIV/91/08
Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska
z dnia 22 lutego 2008 r.

Dąbrowa Chełmińska 2007 – 2008 r.

zespół autorski:

GENERALNY PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Agnieszka Kujath-Jaworska *Wpis na listę członków Północnej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Gdańsku pod Nr G – 166/2003*
PODSTAWOWE OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE, PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO:	mgr inż. arch. kraj. Anna Rożek *Biegły z listy Wojewody Kuj. – Pom. w zakresie sporządzania ocen oddziaływania na środowisko nr 0048*
ENERGETYKA:	inż. Zofia Olechnowicz
PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH:	mgr inż. Joanna Grzesiak *(rzeczoznawca majątkowy – świadectwo uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości nr 4113)*

UCHWAŁA NR XIV/91/08
RADY GMINY DĄBROWA CHEŁMINSKA
Z DNIA 22 lutego 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 55/1, 55/3, 55/5 i część działki nr 55/6 obręb geodezyjny Gzin Dolny gm. Dąbrowa Chełmińska.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm. z 2004 r. Dz. U. Nr 6, poz. 41; Nr 141, poz. 1492 z 2005 r. Dz. U. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Dz. U. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm. z 2002 r. Dz. U. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Dz. U. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Dz. U. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203 oraz z 2005 r. Dz. U. Nr 172, poz. 1441 oraz z 2006 r. Dz. U. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337)

Rada Gminy
uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1 Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Chełmińska, uchwalonego uchwałą Nr XXVI/184/05 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 7 grudnia 2005 r., uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 55/1, 55/3, 55/5 i część działki nr 55/6 obręb geodezyjny Gzin Dolny gm. Dąbrowa Chełmińska.**

2. Integralną część uchwały stanowią:

a) rysunek planu w skali 1:1000, jako załącznik nr 1 do uchwały,
b) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2 do niniejszej uchwały (nie ogłaszany),
c) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, jako załącznik nr 3 do niniejszej uchwały (nie ogłaszany).

§ 2. 1. Uchwała ustanawia obowiązujące na terenach objętych planem przepisy prawa miejscowego dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz określa konieczne dla osiągnięcia zamierzonych celów - nakazy, zakazy i warunki.

2. Przepisy prawne niniejszej uchwały nie mogą być stosowane wybiórczo oraz w oderwaniu od ustaleń rysunku stanowiącego załącznik do uchwały.

§ 3. W realizacji miejscowego planu, oprócz ustaleń przepisów zawartych w niniejszej uchwale, mają zastosowanie przepisy odrębne wraz z aktami wykonawczymi.

§ 4. Każdy teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu określony jest symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie poszczególnych terenów według oznaczeń legendy rysunku planu.

§ 5. 1.Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są następujące oznaczenia graficzne:

1) granica obszaru objętego planem,
2) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
4) linie rozgraniczające tereny o takim samym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
5) symbole terenów:
   a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) U/MN – teren zabudowy usługowej w tym usług z pobytowym leczeniem - rehabilitacją i całodobową opieką zdrowotną z prowadzeniem różnych form rekreacji indywidualnej i zbiorowej, z dopuszczeniem usług hotelarskich, funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkań na wynajem o różnym czasookresie użytkowania,
   c) KDL – rezerwa terenu pod poszerzenie drogi gminnej lokalnej,
   d) KDD – rezerwa terenu pod poszerzenie drogi gminnej dojazdowej,
6) wymiary,
7) linie dopuszczalnego podziału na działki budowlane.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć plan określony w §1.1. niniejszej uchwały,
2) symbolu terenu – należy przez to rozumieć identyfikacyjne oznaczenie terenu, wydzielonego za pomocą linii rozgraniczających o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, składające się kolejno z pomocniczego numeru terenu oraz liter zgodnie z oznaczeniami rysunku planu miejscowego stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały,
3) przepisach odrębnych i szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązujące na dzień realizacji inwestycji określonej niniejszą uchwałą,
4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunkach planów liniami rozgraniczającymi,

5) zabudowie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym w odniesieniu do jednej działki, przeznaczony do stałego zamieszkania i pobytu ludzi, spełniający warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne na podstawie odrębnych przepisów,
6) adaptacji – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejących obiektów, infrastruktury i urządzeń technicznych do funkcji określonej planem i zmianę dotychczasowej funkcji z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały,
7) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć część powierzchni ziemi ukształtowaną głównie pod wpływem czynników naturalnych,
8) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleń pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń i hałasu, występującą w formie zwartych, zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów o całorocznej wegetacji,
9) reklamie wielkoformatowej – należy przez to roznieć reklamę na nośniku o wymiarach większych niż 100x60 cm, umieszczoną na budynku, ogrodzeniu lub wolno stojącą, o maksymalnej powierzchni 4 m^2 i wysokości do 6,0 m
10) usługach – należy przez to rozumieć działalność usługową, obejmującą wyłącznie takie usługi, które nie powodują uciążliwości dla mieszkalnictwa na działce własnej oraz działkach sąsiednich a także uciążliwości w formie zjawisk fizycznych dla otaczającego środowiska zwłaszcza w formie hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza, wód itp., według norm określonych odrębnymi przepisami w tym np. z zakresu ochrony środowiska i inspekcji sanitarnej;

Rozdział 2

Ogólne zasady zagospodarowania obowiązujące na terenie objętym planem

§ 6. 1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych, w tym:
   a) zachowanie istniejących form ukształtowania terenu,
   b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych,
2) usuwanie drzew wymaga stosownego zezwolenia, podlega ograniczeniu i może nastąpić jedynie w przypadku: uzasadnionej wycinki o charakterze pielęgnacyjnym, realizacji docelowego układu drogowego i inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia,
3) w nasadzeniach przydomowych uwzględniać rodzime gatunki drzew i krzewów liściastych i iglastych.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   - w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekt zabytkowy prace ziemne należy wstrzymać do momentu wykonania i udokumentowania badań archeologicznych.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na obszarze objętym granicami opracowania nie wyznacza się przestrzeni publicznych;

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: teren objęty niniejszym planem położony jest w **Zespole Parków Krajobrazowych Chełmińskiego i Nadwiślańskiego**. Aktualnym przepisem w zakresie gospodarowania na jego terenie jest Rozporządzenie Wojewody Kujawsko-Pomorskiego nr 20/2005 z dnia 8 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. Pom. Nr 108, poz. 1874).

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział na działki budowlane z uwzględnieniem zachowania linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania - zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

b) dopuszcza się możliwość scalania działek budowlanych z uwzględnieniem zachowania linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania wskazanych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zakazuje się budowy obiektów budowlanych i budynków na terenach przeznaczonych pod zabudowę bez poprzedzenia projektu budowlanego przeprowadzeniem badań geologiczno-inżynierskich i określenia warunków posadowienia obiektu, oraz bez inwentaryzacji uzbrojenia podziemnego, między innymi w zakresie sieci wodociągowych, telekomunikacyjnych, elektroenergetycznych i gazowych, oraz wymaga się zachowania od nich normatywnych odległości, również poprzez ich przebudowę na warunkach określonych przez ich gestorów. Gestor danej sieci nie jest zobowiązany do zmiany położenie istniejącej infrastruktury z wyjątkiem sytuacji gdy uniemożliwia ona posadowienie budynku zgodnie z wytycznymi niniejszego planu.

2) Zakazuje się budowy wszelkich budynków na terenach rezerw pod poszerzenie dróg.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach.

Rozdział 3

Szczegółowe zasady zagospodarowania obowiązujące na terenie objętym planem

§7. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 KDL** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

1) w granicach planu wyznacza się rezerwę terenu pod poszerzenie drogi gminnej lokalnej do 12,0 m szerokości w liniach rozgraniczających

2) oprócz urządzeń związanych bezpośrednio z potrzebami ruchu, dopuszcza się umieszczanie urządzeń pomocniczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z uzbrojeniem przyległych terenów, których budowa, zgodnie z przepisami szczególnymi, jest zaliczana do celów publicznych, w tym między innymi podziemnych sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych wodociągu i gazociągu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych,

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci

5. Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się na 0 %

§8. Dla terenów oznaczonych symbolem **2 KDD i 3 KDD** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

1) w granicach planu wyznacza się rezerwę terenów pod poszerzenie dróg gminnych dojazdowych do 10,0 m szerokości w liniach rozgraniczających

2) oprócz urządzeń związanych bezpośrednio z potrzebami ruchu, dopuszcza się umieszczanie urządzeń pomocniczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z uzbrojeniem przyległych terenów, których budowa, zgodnie z przepisami szczególnymi, jest zaliczana do celów publicznych, w tym między innymi podziemnych sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych wodociągu i gazociągu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych,

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci

5. Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się na 0 %

§ 9. Dla terenu oznaczonego symbolem **4 MN**; obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

1) w granicach planu wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu – MN,
2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, w tym produkcyjnych, magazynowo-składowych (np. handlu hurtowego), hodowli zwierząt, a także innych funkcji powodujących szkodliwe (trwałe lub czasowe) uciążliwości dla środowiska i ludzi,

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się podział terenu na trzy działki budowlane – zgodnie z rysunkiem planu,
2) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, w zakresie formy, skali i proporcji, materiałów wykończeniowych i detalu architektonicznego, wymóg stosowania jednolitego materiału pokrycia dachów dla wszystkich budynków w obrębie jednej działki, w kolorze naturalnej ceramiki, brązu lub zieleni,
3) elewacje wyłącznie w kolorach pastelowych lub ceramiki klinkierowej,
4) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych na granicy działek,
5) zakaz budowy obiektów budowlanych i budynków bez poprzedzenia projektu budowlanego badaniami geologiczno-inżynierskimi w celu określenia warunków posadowienia,
6) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu,
7) od strony dróg publicznych obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych – ze wskazaniem obsadzenia zielenią izolacyjną.
8) obowiązuje zakaz lokalizowania tablic reklamowych wielkoformatowych,
9) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji,
10) zakaz realizacji obiektów tymczasowych niezwiązanych z prowadzeniem robót budowlanych,
11) zakaz lokalizacji tuneli foliowych, szklarni i garaży blaszanych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego, wysokość budynku od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy nie może przekroczyć 8,0 m., dachy dwu lub wielospadowe o maksymalnym nachyleniu połaci od 40° do 45°, maksymalna powierzchnia zabudowy 150 m^2,
2) dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach jednego wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego, o geometrii dachu nawiązującej do budynku mieszkalnego, maksymalna powierzchnia zabudowy 100 m^2, wysokość budynku od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy nie może przekroczyć 6,0 m
3) obowiązujący kierunek kalenic głównych budynków równolegle do frontu działek, dla działek narożnych kalenice równoległe do jednej z przyległych dróg,
4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i adaptację istniejących budynków mieszkalnych i garażowo-gospodarczych z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały
5) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
6) ustala się ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń: minimalnej 1,20 m maksymalnej 1,60 m
7) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50%.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna terenów: z dróg gminnych dojazdowych zgodnie z rysunkiem planu,
   a) należy przewidzieć miejsca postojowe w granicach działki budowlanej: min. 2 miejsca postojowe dla każdego budynku mieszkalnego,
2) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej – za zgodą i na warunkach gestorów sieci,
3) w przypadku lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego (sieci i przyłącza) w terenach prywatnych obowiązuje nakaz udostępniania go do celów eksploatacji, konserwacji i w razie awarii,
4) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę: z istniejącej komunalnej sieci wodociągowej uzbrojonej w zasuwy i hydranty przeciwpożarowe w ilości zgodnej z przepisami szczególnymi, z zachowaniem warunków gestora sieci,
5) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej - odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci, do czasu realizacji tego systemu tymczasowo dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnego, czasowo opróżnianego zbiornika na nieczystości płynne, pod warunkiem wytwarzania ście-

ków w ilości nie przekraczającej 10 m^3 na dobę, po wybudowaniu odpowiedniego kolektora nakaz przyłączenia do niego odpływu ścieków;

6) odprowadzanie wód opadowych tymczasowo do gruntu, po uprzednim oczyszczeniu do stopnia określonego w odrębnych przepisach prawa, dopuszcza się wykonanie kanalizacji deszczowej,
7) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną – z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych i szczególnych,
8) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    a) zasilanie z linii kablowych niskiego napięcia, wyprowadzonych z projektowanej stacji transformatorowej słupowej,
    b) stację zlokalizować w północnej części terenu opracowania, na terenie ogólnodostępnym z dojazdem do drogi publicznej,
    c) dla zasilania stacji wybudować odcinek kablowej linii średniego napięcia poprzez odgałęzienie z linii napowietrznej zasilającej stacje transformatorową „Gzin Dolny II”
    d) wszystkie projektowane linie kablowe niskiego i średniego napięcia należy układać w istniejących, projektowanych do poszerzenia drogach publicznych z uwzględnieniem ochrony istniejącego drzewostanu,
    e) zakaz budowy napowietrznych linii energetycznych,
    f) złącza energetyczne lokalizować w linii ogrodzenia na terenie działek,
    g) oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej,
9) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:
    a) podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez kanalizacje teletechniczną na warunkach określonych przez wybranego gestora sieci,
    b) zabrania się budowy napowietrznych linii telefonicznych,
    c) w zakresie telefonii komórkowej obowiązuje zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych,
10) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych:
    a) gromadzenie odpadów stałych w zamykanych, przenośnych pojemnikach do czasowego gromadzenia tych odpadów, w ilości dostosowanej do liczby mieszkańców, zlokalizowanych z zachowaniem estetyki i izolacji, z zapewnieniem odpowiedniego dostępu dla ich wywozu - wywóz odpadów przez służby posiadające stosowną koncesję na tego typu usługi,
    b) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.

5. Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się 30 %.

§ 10. Dla terenu oznaczonego symbolem **5 U/MN** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

a) w granicach planu wyznacza się teren zabudowy usługowej w tym usług z pobytowym leczeniem - rehabilitacją i całodobową opieką zdrowotną z prowadzeniem różnych form rekreacji indywidualnej i zbiorowej oraz funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej

b) dopuszcza się funkcję towarzyszącą usług hotelarskich oraz mieszkań na wynajem o różnym czasookresie użytkowania na potrzeby usług z pobytowym leczeniem;

c) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, w tym produkcyjnych, magazynowo-składowych (np. handlu hurtowego), nowych obiektów hodowli zwierząt, a także innych funkcji powodujących szkodliwe (trwałe lub czasowe) uciążliwości dla środowiska i ludzi.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, w zakresie formy, skali i proporcji, materiałów wykończeniowych i detalu architektonicznego, wymóg stosowania jednolitego materiału pokrycia dachów dla wszystkich budynków w obrębie jednej działki, w kolorze naturalnej ceramiki, brązu lub zieleni
2) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych na granicy działek,
3) zakaz budowy obiektów budowlanych i budynków bez poprzedzenia projektu budowlanego badaniami geologiczno-inżynierskimi w celu określenia warunków posadowienia,
4) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu,
5) od strony dróg publicznych obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych – ze wskazaniem obsadzenia zielenią izolacyjną.
6) dopuszcza się lokalizowanie tablic reklamowych wielkoformatowych – służących wyłącznie reklamie usług związanych z tym terenem,
7) reklamy, szyldy i tablice informacyjne: dopuszcza się lokalizowanie szyldów do elewacji frontowej dostosowanych do wystroju, kolorystyki i charakteru elewacji
8) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji,

9) dopuszcza się wydzielenie z terenu dwóch działek – o symbolach porządkowych A i B zgodnie z rysunkiem planu, przeznaczonych wyłącznie pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną lub na potrzeby kadry pracowniczej,
10) dopuszcza się budowę zbiornika rekreacyjno-retencyjnego z możliwością gromadzenia wód opadowych - nie większy niż 30% terenów biologicznie czynnych,
11) zakaz realizacji obiektów tymczasowych niezwiązanych z prowadzeniem robót budowlanych,
12) zakaz lokalizacji tuneli foliowych, szklarni i garaży blaszanych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) budynki usługowe związane z pobytowym leczeniem i całodobową opieką zdrowotną:
- dopuszcza się budowę maksymalnie trzech budynków wolno stojących lub zespolonych ze sobą o maksymalnej (łącznej) powierzchni zabudowy 2500 m^2,
- wysokość budynków do kalenicy nie może przekroczyć 11,0 m,
- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci 45°
- obowiązujący kierunek kalenic głównych budynków – w układzie równoległym i prostopadłym względem siebie,

2) budynki mieszkalne jednorodzinne:
- dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach, jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego, wysokość budynku od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy nie może przekroczyć 8,0 m., dachy dwu lub wielospadowe o maksymalnym nachyleniu połaci od 40° do 45°, maksymalna powierzchnia zabudowy 150 m^2,
- dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach, jednego wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego, o geometrii dachu nawiązującej do budynku mieszkalnego, maksymalna powierzchnia zabudowy 100 m^2, wysokość budynku od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy nie może przekroczyć 6,0 m
- obowiązujący kierunek kalenic głównych budynków w układzie równoległym względem siebie

3) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
4) ustala się ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń: minimalnej 1,20 m maksymalnej 2,00 m
5) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi - 50%,

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna terenów: z dróg gminnych dojazdowych zgodnie z rysunkiem planu, wewnętrzna obsługa komunikacyjna winna być bezkolizyjna, należy wydzielić miejsca obsługi technicznej i gospodarczej, drogi p.poż w sposób zapewniający bezpieczny wjazd i wyjazd na drogę publiczną,
2) należy przewidzieć miejsca postojowe w granicach działki budowlanej:

a) min. 1 miejsce ogólnodostępne na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej usług,
b) min. 2 miejsca postojowe dla każdego budynku mieszkalnego,

3) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej na koszt i staraniem inwestora – za zgodą i na warunkach gestorów sieci,
4) w przypadku lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego (sieci i przyłącza) w terenach prywatnych obowiązuje nakaz udostępniania go do celów eksploatacji, konserwacji i w razie awarii oraz konieczności budowy nowych przyłączy,
5) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) z istniejącej komunalnej sieci wodociągowej uzbrojonej w zasuwy i hydranty przeciwpożarowe w ilości zgodnej z przepisami szczególnymi tj. min. 2 hydranty o średnicy 80 mm zlokalizowane w odległości do 75,0 m od projektowanych budynków,
b) sieć wodociągowa powinna posiadać wymaganą wydajność wodną min. 20 dm^3/s przy zapewnieniu ciśnienia nominalnego 0,2 MPa,
c) jeżeli sieć wodociągowa nie spełnia ww. parametrów technicznych należy zaplanować budowę przeciwpożarowego zbiornika wodnego mogącego zgromadzić brakująca ilość wody;

6) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej - odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci, do czasu realizacji tego systemu tymczasowo dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnego, czasowo opróżnianego zbiornika na nieczystości płynne, pod warunkiem wytwarzania ścieków w ilości nie przekraczającej 50 m^3 na dobę, po wybudowaniu odpowiedniego kolektora nakaz przyłączenia do niego odpływu ścieków, dopuszcza się budowę indywidualnej przydomowej oczyszczalni ścieków;
7) odprowadzanie wód opadowych tymczasowo do gruntu, po uprzednim oczyszczeniu do stopnia określonego w odrębnych przepisach prawa, dopuszcza się wykonanie kanalizacji deszczowej;
8) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną – z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych i szczególnych;
9) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zasilanie z linii kablowych niskiego napięcia, wyprowadzonych z projektowanej stacji transformatorowej słupowej,
b) stację zlokalizować w północnej części terenu opracowania, na terenie ogólnodostępnym z dojazdem do drogi publicznej,
c) dla zasilania stacji wybudować odcinek kablowej linii średniego napięcia poprzez odgałęzienie z linii napowietrznej zasilającej stacje transformatorową „Gzin Dolny II”
d) wszystkie projektowane linie kablowe niskiego i średniego napięcia należy układać w istniejących, projektowanych do poszerzenia drogach publicznych z uwzględnieniem ochrony istniejącego drzewostanu,
e) zakaz budowy napowietrznych linii energetycznych,
f) złącza energetyczne lokalizować w linii ogrodzenia na terenie działek,
g) oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej,

10) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:
a) podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez kanalizacje teletechniczną na warunkach określonych przez wybranego gestora sieci,
b) zabrania się budowy napowietrznych linii telefonicznych,
c) w zakresie telefonii komórkowej obowiązuje zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych,

11) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych:
a) gromadzenie odpadów stałych w zamykanych, przenośnych pojemnikach do czasowego gromadzenia tych odpadów, w ilości dostosowanej do liczby mieszkańców, zlokalizowanych z zachowaniem estetyki i izolacji, z zapewnieniem odpowiedniego dostępu dla ich wywozu - wywóz odpadów przez służby posiadające stosowną koncesję na tego typu usługi,
b) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.

5. Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się 30 %.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

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

§ 12. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej Urzędu Gminy w Dąbrowie Chełmińskiej.

§ 13.Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy

Załącznik nr 2
do uchwały nr XIV/91/08
Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska
z dnia 22 lutego 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 55/1, 55/3, 55/5 i część działki nr 55/6 obręb geodezyjny Gzin Dolny gm. Dąbrowa Chełmińska.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w dniach od 26 listopada 2007 r. do 28 grudnia 2007 r. oraz 14 dni po nim następujących tj. do dnia 15 stycznia 2008 r. włącznie

nie złożono uwag do projektu wyłożonego planu,

[które mogły by być podstawą do rozstrzygnięcia i ewentualnego dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu – czynności, o których mowa w art. 17, na podstawie art. 17 pkt. 12 i art. 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U nr 80, poz. 717, z późn. zm.)].

Załącznik nr 3
do uchwały nr XIV/91/08
Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska
z dnia 22 lutego 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 55/1, 55/3, 55/5 i część działki nr 55/6 obręb geodezyjny Gzin Dolny gm. Dąbrowa Chełmińska.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U nr 80, poz. 717, z późn. zm.), określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1.1 Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591, z pożn. Zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w planie obejmują budowę sieci uzbrojenia technicznego

a) wodociągu gminnego,
b) kanalizacji sanitarnej,

§ 2 Wykaz terenów, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

L.p.	Symbol terenu	Opis inwestycji
1.	1 KDL	Rezerwa terenu pod poszerzenie drogi gminnej lokalnej wraz z uzbrojeniem technicznym
2.	2 KDD, 3 KDD,	Rezerwa terenu pod poszerzenie dróg gminnych dojazdowych wraz z uzbrojeniem technicznym

§ 3 Opis sposobu realizacji inwestycji:

1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.
2) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003r. Nr 15, poz. 148, z późn. zm.), przy czym:

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy „Wieloletni program inwestycyjny”,
2) wydatki inwestycyjne finansowanie z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej,

§ 5. Zadania w zakresie realizacji zadania inwestycyjnego będą finansowane na podstawie art.15 ust.1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. Nr 72, poz. 747 z póz. zm.), ze środków przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego.