Wójt Gminy Dąbrowa Chełmińska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO „OSIEDLE TORUŃSKIE” W DĄBROWIE CHEŁMIŃSKIEJ

Uchwała Nr XIX/132/08
Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska
z dnia 26 września 2008 r.

Dąbrowa Chełmińska 2006 - 2008 r.

A W J

AWJ **Wojciech Jaworski**
ul. Jarmużowa 3, 85-410 Bydgoszcz
tel/fax (0 52) 3277 838

e-mail: wojciech.jaworski@orange.pl
tel. 0 503 134 804
e-mail: a.kujath.jaworska@orange.pl
tel. 0 500 114 777 **NIP 554-103-69-92**

zespół autorski:

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 XIX/132/08
RADY GMINY DĄBROWA CHEŁMIŃSKA
z dnia 26 września 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Toruńskie" w Dąbrowie Chełmińskiej.

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, z 2007 r. nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 123, poz. 803) 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, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218)

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 „Osiedle Toruńskie" w Dąbrowie Chełmińskiej.**

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) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
3) obowiązujące linie zabudowy,
4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
5) linie rozgraniczające tereny o takim samym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania
6) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania:
   a) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
   b) U/MN – teren zabudowy usług i handlu z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,
   c) KPL – droga publiczna powiatowa lokalna,
   d) KGL – droga publiczna gminna lokalna,
   e) KGD – droga publiczna gminna dojazdowa,
   f) KDX – droga wewnętrzna – pieszo-jezdna niepubliczna,
   g) KX – ciąg pieszy publiczny
7) wymiary,
8) linie podziału na działki budowlane – orientacyjne,
9) strefa uciążliwości linii energetycznej średniego napięcia – zakaz zabudowy do czasu ewentualnej przebudowy,
10) docelowy przebieg urządzeń melioracji szczegółowych (urządzenia drenarskie) – częściowa przebudowa istniejących oraz budowa nowych odcinków, pozostałe do likwidacji na etapie realizacji planu);
11) wymagane łączenia działek geodezyjnych

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, w tym 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 rozumieć 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 i produkcji nieuciążliwej – 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 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) na działkach sąsiadujących z terenami leśnymi ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo lasów – przy projektowaniu należy ze szczególną uwagą dokonać wyboru materiałów o wysokich atestach odporności na ogień by nie stwarzać ewentualnego zagrożenia pożarowego.

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 poza ww. terenami.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się etapowanie realizacji ustaleń planu w taki sposób, aby wydzielane działki pod drogi w dniu podziału miały dostęp do istniejącej drogi publicznej,
2) dopuszcza się podział na działki budowlane z uwzględnieniem zachowania linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania wskazanymi na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
3) minimalna wielkość projektowanych działek:
   a) 1000 m^2, dopuszcza się odstępstwo w przypadku działek narożnych z tolerancją do 10%,
   b) co najmniej 2000 m^2 – jeżeli funkcja usługowa wiąże się z lokalizacją dodatkowych budynków warsztatowych bądź usługowych,
4) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m – dopuszcza się odstępstwo w przypadku działek narożnych,
5) 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) ze względu na występujące w granicach obszaru objętego planem urządzenia melioracji szczegółowych projekt podziału należy opiniować z Gminną Spółką Wodną, by zapobiec wydzieleniu działek bez możliwości zabudowy lub granicy działki na urządzeniach melioracyjnych,
7) podział terenu 25U/MN zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
8) wymóg połączenia części działek – wskazanych na rysunku planu, dla utworzenia działek budowlanych o parametrach wymienionych w pkt.3 i 4.

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 melioracyjnych, 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 dróg i ciągów pieszych.

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

8. Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1) w przypadku lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego (sieci i przyłącza) w terenach prywatnych obowiązuje nakaz udostępniania go do celów eksploatacji, konserwacji i w razie awarii,
2) 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, zakaz budowy indywidualnych ujęć wody,
3) 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 10 m^3 na dobę, po wybudowaniu odpowiedniego kolektora nakaz przyłączenia do niego odpływu ścieków; zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków,

4) odprowadzanie wód opadowych tymczasowo do gruntu, po uprzednim oczyszczeniu do stopnia określonego w odrębnych przepisach prawa, dopuszcza się wykonanie kanalizacji deszczowej,
5) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną – z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych i szczególnych,
6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    a) zasilanie z linii niskiego napięcia wyprowadzonych z dwóch istniejących stacji transformatorowych „Dąbrowa Chełmińska VII" i „Otowice I", zlokalizowanych poza granicami planu oraz z dwóch stacji transformatorowych projektowanych,
    b) istniejące stacje transformatorowe należy przebudować na stacje o większym gabarycie,
    c) pierwszą stację projektowaną należy zlokalizować w północno-zachodniej części terenu opracowania, natomiast drugą w południowo-zachodniej części terenu,
    d) stacje projektowane należy lokalizować na terenach ogólnodostępnych z dojazdem do dróg publicznych,
    e) dla zasilania stacji należy wybudować odcinki linii średniego napięcia poprzez odgałęzienia z linii przebiegających po terenie opracowania,
    f) dopuszcza się przebudowę lub skablowanie przebiegających w części obszaru napowietrznych linii średniego napięcia na warunkach gestora sieci,
    g) w przypadku przebudowy linii na linie kablowe ograniczenia odległości zabudowy określone na rysunku planu staną się nieaktualne,
    h) do czasu przebudowy lub skablowania linii należy zagwarantować gestorowi sieci dostęp do linii w celu ich obsługi, konserwacji lub wymiany
    i) budowę z istniejących i projektowanych linii nn, które należy prowadzić przez złącza kablowe zintegrowane zabudowane w linii ogrodzenia na terenie działki budowlanej,
    j) oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej,
7) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:
    a) podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez kanalizację 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,
8) 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

9) ze względu na występujące w granicach obszaru objętego planem urządzenia melioracji szczegółowych, które wymagać będą przebudowy w trakcie realizacji planu wszelkie projekty budowlane winne być uzgodnione z Gminną Spółką Wodną w Dąbrowie Chełmińskiej, istniejące urządzenia melioracyjne należy zachować lub przebudować w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie w porozumieniu z Kujawsko-Pomorskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych we Włocławku Biuro Terenowe w Chełmnie – na rysunku planu wskazano docelowy przebieg urządzeń melioracji szczegółowych (urządzenia drenarskie) – częściowa przebudowa istniejących oraz budowa nowych odcinków, pozostałe do likwidacji na etapie realizacji planu.

Rozdział 3

Szczegółowe zasady zagospodarowania obowiązujące na terenie objętym planem

§7. Dla terenów oznaczonych symbolem **1 KGL, 2 KGL** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

1) w granicach planu wyznacza się teren projektowanej oraz istniejącej drogi publicznej gminnej lokalnej – o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m, z możliwością urządzenia chodnika dla pieszych, ścieżki rowerowej,
2) dopuszcza się budowę projektowanego uzbrojenia technicznego niezwiązanego z ruchem drogowym.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) projektowane drogi oprócz urządzeń związanych bezpośrednio z potrzebami ruchu, przeznacza się do umieszczania urządzeń pomocniczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z uzbrojeniem przyległych terenów, których budowa, zgodnie z przepisami szczególnymi, jest zaliczana do celów publicznych, z tym, że dopuszcza się przejścia poprzeczne pod jezdnią, między innymi przyłączy do sieci;

2) wymaga się, aby projekty nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej uwzględniały możliwość realizacji jezdni usytuowanej centralnie o szerokości minimum 6,0 m oraz podziemnych sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych wodociągu i gazociągu;
3) wymaga się lokalizowania włączeń komunikacyjnych z działek budowlanych do drogi publicznej w odległościach nie mniejszych niż 15,0 m pomiędzy osiami sąsiednich włączeń, z tym, że dopuszcza się wyłączenia wspólne dla dwóch graniczących ze sobą działek

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 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 terenu oznaczonego symbolem **3 KPL** obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie terenu:

1) w granicach planu wyznacza się rezerwę terenu pod poszerzenie drogi publicznej powiatowej lokalnej do docelowej szerokości 15,0 m w liniach rozgraniczających,
2) dopuszcza się budowę projektowanego uzbrojenia technicznego niezwiązanego z ruchem drogowym.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych,
2) docelowa szerokość drogi w liniach rozgraniczających 15,0 m

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) projektowaną drogę oprócz urządzeń związanych bezpośrednio z potrzebami ruchu, przeznacza się do umieszczania urządzeń pomocniczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z uzbrojeniem przyległych terenów, których budowa, zgodnie z przepisami szczególnymi, jest zaliczana do celów publicznych, z tym, że dopuszcza się przejścia poprzeczne pod jezdnią, między innymi przyłączy do sieci;
2) wymaga się, aby projekty nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej uwzględniały możliwość realizacji jezdni usytuowanej centralnie o szerokości minimum 8,0 m oraz podziemnych sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych wodociągu i gazociągu;

3) wymaga się lokalizowania włączeń komunikacyjnych z działek budowlanych do drogi publicznej w odległościach nie mniejszych niż 15,0 m pomiędzy osiami sąsiednich włączeń, z tym, że dopuszcza się wyłączenia wspólne dla dwóch graniczących ze sobą działek

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się budowę 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 terenów oznaczonych symbolami **4 KGD, 6KGD, 7KGD, 9KGD** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

1) w granicach planu wyznacza się tereny projektowanych dróg publicznych gminnych dojazdowych – o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, z możliwością urządzenia chodnika dla pieszych, ścieżki rowerowej,
2) dopuszcza się budowę projektowanego uzbrojenia technicznego niezwiązanego z ruchem drogowym.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych,
2) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) projektowane drogi oprócz urządzeń związanych bezpośrednio z potrzebami ruchu, przeznacza się do umieszczania urządzeń pomocniczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z uzbrojeniem przyległych terenów, których budowa, zgodnie z przepisami szczególnymi, jest zaliczana do celów publicznych, z tym, że dopuszcza się przejścia poprzeczne pod jezdnią, między innymi przyłączy do sieci;
2) wymaga się, aby projekty nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej uwzględniały możliwość realizacji jezdni usytuowanej centralnie o szerokości minimum 5,0 m oraz podziemnych sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych wodociągu i gazociągu;
3) wymaga się lokalizowania włączeń komunikacyjnych z działek budowlanych do drogi publicznej w odległościach nie mniejszych niż 15,0 m pomiędzy osiami sąsiednich włączeń, z tym, że dopuszcza się wyłączenia wspólne dla dwóch graniczących ze sobą działek

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

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

§ 10. Dla terenów oznaczonych symbolami **5 KDX, 10 KDX, 11 KDX, 12 KDX, 13 KDX, 26 KDX** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

1) w granicach planu wyznacza się tereny projektowanych dróg wewnętrznych – ciągi pieszo-jezdne niepubliczne, z dopuszczeniem ruchu dojazdowego pojazdów oraz służb uprzywilejowanych, stanowiące dojazd do projektowanych działek budowlanych z drogi publicznej.
2) dopuszcza się budowę projektowanego uzbrojenia technicznego niezwiązanego z ruchem drogowym.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych,
2) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, zakończone placami manewrowymi o wymiarach 18,0 m x 15,0 m;

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) projektowane drogi oprócz urządzeń związanych bezpośrednio z potrzebami ruchu, przeznacza się do umieszczania urządzeń pomocniczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z uzbrojeniem przyległych terenów, których budowa, zgodnie z przepisami szczególnymi, jest zaliczana do celów publicznych, z tym, że dopuszcza się przejścia poprzeczne pod jezdnią, między innymi przyłączy do sieci;
2) wymaga się lokalizowania włączeń komunikacyjnych z działek budowlanych do drogi publicznej w odległościach nie mniejszych niż 15,0 m pomiędzy osiami sąsiednich włączeń, z tym, że dopuszcza się wyłączenia wspólne dla dwóch graniczących ze sobą działek;

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się budowę i 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 %.

§ 11. Dla terenu oznaczonego symbolem **14KX** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

1) w granicach planu wyznacza się teren projektowanego ciągu pieszego,
2) dopuszcza się budowę projektowanego uzbrojenia technicznego niezwiązanego z ruchem drogowym.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: szerokość w liniach rozgraniczających 3,0 m,

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 sieci infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci

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

§ 12. Dla terenów oznaczonych symbolami **8 MN/U, 15 MN/U, 16 MN/U, 17 MN/U, 18 MN/U, 19 MN/U, 20 MN/U, 21 MN/U, 22 MN/U, 23 MN/U, 24 MN/U**; obowiązują następujące ustalenia:

1. **Przeznaczenie terenu**:

1) w granicach planu wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych o symbolu – MN/U,
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,

3. 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, ze szczególnym uwzględnieniem kolorystyki – dopuszczalne kolory naturalnej ceramiki, brąz, grafit oraz zieleń;
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 obowiązującymi i 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) obowiązuje zakaz lokalizowania tablic reklamowych wielkoformatowych,
7) reklamy, szyldy i tablice informacyjne: dopuszcza się lokalizowanie szyldów do elewacji frontowej dostosowanych do wystroju, kolorystyki i charakteru elewacji
8) na poszczególnych działkach dopuszcza się realizacje obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji,
9) dopuszcza się budowę oczek wodnych – nie większych niż 30% terenów biologicznie czynnych,
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 30° do 45°, maksymalna powierzchnia zabudowy 200 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) na działkach powyżej 2000 m^2 dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach jednego wolno stojącego budynku usługowego, o geometrii dachu nawiązującej do budynku mieszkalnego, maksymalna powierzchnia zabudowy 300 m^2, wysokość budynku od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy nie może przekroczyć 8,0 m
4) obowiązujący kierunek kalenic głównych budynków:
   a) w przypadku frontu działki prostopadłego do bocznych granic działki – równolegle do frontu działek,
   b) w przypadku działki o nieregularnym kształcie – w układzie prostopadłym do dwóch równoległych granic działki,
   c) dla działek narożnych – równolegle do jednej z przyległych dróg,

5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i adaptację istniejących budynków mieszkalnych i garażowo-gospodarczych z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały,
6) ustala się obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
7) ustala się ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń: minimalnej 1,20 m maksymalnej 1,60 m
8) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
   a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej – 50%,
   b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami – 35%

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

1) obsługa komunikacyjna terenów: z dróg gminnych lokalnych, dojazdowych oraz poprzez drogi wewnętrzne (pieszo-jezdne) zgodnie z rysunkiem planu,
2) należy przewidzieć miejsca postojowe w granicach działki budowlanej:
   a) min. 1 miejsce na 3 zatrudnionych lub 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 staraniem inwestora – za zgodą i na warunkach gestorów sieci.

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

§ 13. Dla terenów oznaczonego symbolem **25 U/MN** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

1) w granicach planu wyznacza się teren zabudowy usług i handlu z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej:
   a) w przypadku zachowania terenu w liniach rozgraniczających bez podziału – obowiązuje zabudowa usług i handlu – **U;**
   b) w przypadku wprowadzenia podziału terenu w liniach rozgraniczających na działki budowlane – obowiązują ustalenia szczegółowe jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych – **MN/U;**
2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą,

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) szczegółowe warunki podziału terenu:

a) obowiązuje zakaz podziału terenu na działki oraz budowy obiektów budowlanych i budynków bez poprzedzenia zadania badaniami geologiczno-inżynierskimi w celu określenia możliwości oraz warunków posadowienia,
b) możliwość podziału terenu na działki – z zachowaniem wymagań dotyczących podziałów i scaleń terenów zawartych w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały, dopuszcza się jedynie na podstawie wyników ww. badań.

2) w przypadku wprowadzenia podziału terenu w liniach rozgraniczających na działki budowlane – obowiązują ustalenia szczegółowe jak dla terenów – MN/U;
3) w przypadku zachowania terenu w liniach rozgraniczających bez podziału:
a) dopuszcza się lokalizowanie tablic reklamowych wielkoformatowych – służących wyłącznie reklamie usług związanych z tym terenem,
b) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych na granicy działek,
c) wymagane sytuowanie nowego budynku zgodnie z maksymalnymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu,
d) od strony dróg publicznych obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych – ze wskazaniem obsadzenia zielenią izolacyjną.
e) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz terenowych urządzeń rekreacji,
f) dopuszcza się budowę oczka wodnego – nie większego niż 30% terenu biologicznie czynnego,
g) zakaz realizacji obiektów tymczasowych niezwiązanych z prowadzeniem robót budowlanych,
h) zakaz lokalizacji garaży blaszanych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) dopuszcza się lokalizację zamiennie:
a) jednego wolno stojącego budynku usługowo-handlowego o maksymalnej powierzchni zabudowy 500 m^2 i powierzchni sprzedaży do 300 m^2, wysokość budynku od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy nie może przekroczyć 8,0 m., dach dwu lub wielospadowy o maksymalnym nachyleniu połaci od 30° do 45°,
b) maksymalnie dwóch zespołów pawilonów handlowych w układzie szeregowym, o minimalnej powierzchni jednego pawilonu 50 m^2, o łącznej powierzchni zabudowy 500 m^2, wysokość od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy nie może przekroczyć 6,0 m., dach dwuspadowy o maksymalnym nachyleniu

połaci od 30° do 45° - wszystkie pawilony o jednakowej wysokości i kącie nachylenia dachu,

c) 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 terenu,

2) ustala się obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,

3) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi – 30%,

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

1) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg gminnych lokalnej i dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu,

2) należy przewidzieć miejsca postojowe w granicach terenu:

a) min. 3 miejsca ogólnodostępne na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej usług,

b) wewnętrzna obsługa komunikacyjna terenu powinna być bezkolizyjna, należy wydzielić miejsca rozładunku, parkingowe i ppoż. W sposób zapewniający bezpieczeństwo wszystkich uczestników ruch drogowego oraz sprawny wjazd i wyjazd na drogi publiczne;

3) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej na koszt i staraniem inwestora – za zgodą i na warunkach gestorów sieci,

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

Rozdział 4

Przepisy końcowe

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

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

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

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XIX/132/08
Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska
z dnia 26 września 2008 r.

W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Toruńskie" w Dąbrowie Chełmińskiej

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt ww. planu wyłożony był do publicznego wglądu **w dniach od 25 czerwca 2008 r. do 25 lipca 2008 r.** w siedzibie Urzędu Gminy w Dąbrowie Chełmińskiej.

W dniu **2 lipca 2008 r.** w siedzibie Urzędu Gminy w Dąbrowie Chełmińskiej odbyła się publiczna dyskusja nad przyjętymi w ww. projekcie mpzp. rozwiązaniami w trakcie, której sporządzono wymagany przepisami protokół.

Dnia 11 sierpnia 2008 r. minął termin składania uwag do ww. projektu.

nie złożono uwag do projektu przedmiotowego 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 XIX/132/08
Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska
z dnia 26 września 2008 r.

W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Toruńskie" w Dąbrowie Chełmińskiej.

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 poźn. Zm.), zadania własne gminy.

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

a) wodociągu gminnego,
b) kanalizacji sanitarnej,
c) dróg projektowanych lokalnych
d) dróg projektowanych dojazdowych,
e) ciągu pieszego publicznego

§ 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 KGL, 2 KGL,	Drogi gminne lokalne do terenów projektowanych pod zabudowę wraz z uzbrojeniem technicznym
2.	4 KGD, 6KGD, 7KGD, 8 KGD, 9KGD	Drogi gminne dojazdowe do terenów projektowanych pod zabudowę wraz z uzbrojeniem technicznym
3.	14 KX	ciąg pieszy publiczny

§ 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.