UCHWAŁA NR XI/78/11
RADY GMINY DĄBROWA CHEŁMIŃSKA
z dnia 13 października 2011r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Strażacka i Toruńska w Dąbrowie Chełmińskiej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 zm. Dz.U. z 2004 Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, Dz.U. z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, Dz.U. z 2006r. Nr 45, poz. 319, i Nr 225, poz. 1635 z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011r. Nr 32, poz. 159), po stwierdzeniu zgodności planu 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 2005r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic: Strażacka i Toruńska w Dąbrowie Chełmińskiej, zwany dalej planem.

2. Integralne części uchwały stanowią:

1) załącznik nr 1do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:1000 z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w skali 1:10 000;
2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;
3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§2.1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) adaptacji – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejących obiektów, infrastruktury i urządzeń technicznych do funkcji określonej planem w tym przebudowę, rozbudowę, modernizację;
2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem nie większym niż 15^o ;
3) dachu średnio wysokim – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 15^o i nie większym niż 30^o;
4) dachu wysokim – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 30^o i nie większym niż 45^o;
5) harmonijnym charakterze zabudowy – należy przez to rozumieć wymóg realizacji obiektów o podobnych walorach architektonicznych charakteryzujących się podobnymi parametrami;
6) linii rozgraniczającej ściśle określonej – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie;
7) linii wewnętrznego podziału ściśle określonej – należy przez to rozumieć istniejącą

na rysunku planu linię geodezyjnego podziału na działki;

8) linii wewnętrznego podziału orientacyjnej – należy przez to rozumieć projektowaną na rysunku planu linię określającą zasady podziału na działki terenu o tym samym przeznaczeniu, której przebieg może być zmieniony na warunkach określonych w uchwale;
9) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie, uwspółcześnienie obiektów i urządzeń w zakresie wymiany materiałów i urządzeń;
10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez prawa przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej dróg i rowów;
11) nieuciążliwych usługach wbudowanych w budynki mieszkalne - należy przez to rozumieć wyłącznie takie usługi zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, które mogą być świadczone w warunkach odpowiadających wymaganiom techniczno- budowlanym stawianym pomieszczeniom mieszkalnym;
12) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
13) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominującą funkcję terenu;
14) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, które uzupełniają lub wzbogacają podstawowe funkcje terenu;
15) symbolu terenu – rozumie się przez to identyfikacyjne oznaczenie terenu zawierające literowy symbol funkcji terenu wraz z kolejnym numerem;
16) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
17) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę na nośniku o wymiarach większych niż 100x60cm, ale mniejszych niż 300x150cm umieszczoną na budynku, ogrodzeniu lub wolno stojącą;
18) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleń pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu, występującą w formie zwartych, zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów o całorocznej wegetacji.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa na dzień uchwalenia planu.

§3.1. Ustalenie przeznaczenia oraz zasad zabudowy, obsługi i zagospodarowania terenu następuje w oparciu o:

1) oznaczenia graficzne planu, określone w rozdziale 2 uchwały i na rysunku planu;
2) ustalenia planu określone w rozdziałach 3 i 4 uchwały.

2. Ustalenia tekstowe planu zapisane są w układzie:

1) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze planu;
2) ustaleń szczegółowych dla każdego terenu oznaczonego symbolem liczbowo-literowym.

3. Ustalenia ogólne zapisane są w następującej formie:

1) przeznaczenie terenów;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie

ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

4. Ustalenia szczegółowe zapisane są w formie wynikającej ze specyfiki poszczególnych terenów.

Rozdział 2
Oznaczenia graficzne

§4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu ściśle określone;
3) linie podziału terenów o tym samym przeznaczeniu ściśle określone;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) obszar ograniczonego użytkowania;
6) symbole terenów.

Rozdział 3
Ogólne ustalenia planu

§5.1. Ustalenia ogólne planu obowiązują dla wszystkich terenów w granicach planu, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.

2. Przeznaczenie terenów:
1) dla każdego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ustala się jego przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych;
2) przeznaczenie terenu ustala się na rysunku planu symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
3) w granicach opracowania planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:
   a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN,
   b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone symbolem MN/U,
   c) teren rekreacji oznaczony symbolem RE,
   d) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDZ, KDD i KDX,
   e) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami KDW.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) obowiązuje lokalizacja zabudowy w części działki wyznaczonej liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje zasada lokalizacji nie więcej niż dwóch obiektów kubaturowych na jednej działce, w tym tylko jednego budynku mieszkalnego;
3) obowiązują wysokie walory architektoniczne budynków w zakresie formy i materiałów wykończeniowych elewacji, zharmonizowanie architektoniczne

zabudowy na poszczególnych działkach, obiektów małej architektury, urządzeń rekreacji, ogrodzenia i innych elementów zagospodarowania terenu pod względem formy i materiałów wykończeniowych;
4) obowiązuje harmonijny charakter zabudowy istniejącej i projektowanej;
5) dla budynków mieszkalnych obowiązuje realizacja dachów średnio wysokich lub wysokich dwu lub wielospadowych z pokryciem dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze określonym w ustaleniach szczegółowych;
6) w obrębie jednej działki na garażach i budynkach usługowych oraz gospodarczych obowiązują dachy średnio wysokie o kolorystyce dachu budynku mieszkalnego;
7) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
8) obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych przy granicach działek chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
9) obowiązuje zakaz realizacji tuneli foliowych i szklarni, poza niewielkimi obiektami o powierzchni do 15,0m^2;
10) reklamy, szyldy i tablice informacyjne:
   a) dopuszcza się lokalizowanie szyldów mocowanych prostopadle do elewacji frontowej dostosowanych do wystroju elewacji,
   b) ustala się obowiązek sporządzania projektu reklamy, szyldu i tablicy informacyjnej jako integralnej części projektu budowlanego,
   c) ustala się zakaz umieszczania reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego;
11) dopuszcza się lokalizowanie reklamy wielkoformatowej w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
12) w obrębie jednej działki zabudowa powinna stanowić harmonijny zespół i nawiązywać do siebie architektonicznie i kolorystycznie;
13) na poszczególnych działkach dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej;
14) ustala się zakaz realizacji basenów przydomowych i oczek oraz podpiwniczenia budynków;
15) ustala się zakaz realizacji obiektów tymczasowych (poza realizowanymi na czas budowy);
16) skala zabudowy powinna nawiązywać do istniejących w okolicy i nie może nad nimi dominować wielkością.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązuje:
1) utrzymanie i ochrona wartościowego drzewostanu i krzewów;
2) utrzymanie i ochrona istniejących na obszarze planu stawów i rowów melioracyjnych w stanie obecnym, nie pogorszonym; ustala się obowiązek uzgadniania ze Spółką Wodną projektów budowlanych;
3) zasada utrzymania istniejących form zieleni naturalnej (drzew, krzewów, roślinności niskiej) w formie powierzchni biologicznie czynnej;
4) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami działki, do której inwestor ma tytuł prawny;
5) wyznaczenie miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla całego obszaru objętego planem w wypadku zaistnienia w trakcie prowadzenia prac ziemnych przypuszczenia iż odkryty przedmiot jest zabytkiem,

obowiązuje:

a) wstrzymanie wszelkich prac mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
b) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
c) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, wójta.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
2) obowiązuje:
   a) ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych do 9,0m, wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych do 6,0m, budynków usługowych do 8,0m,
   b) ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń do 1,60m;
   c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
      - 60% powierzchni działki na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      - 30% powierzchni działki na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
   d) maksymalna powierzchnia zabudowy:
      - 30% powierzchni działki na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      - 40% powierzchni działki na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
   e) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego 8,0m,
   f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego i wolno stojącego garażu 6,0m,
   g)wskaźnik miejsc postojowych lokalizowanych w granicach działek:
      - minimum 2 miejsca postojowe poza miejscami w garażach dla funkcji mieszkalnej,
      - minimum 3 miejsca postojowe na 100m^2 pow. użytkowej usług.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie: nie ustala się.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) obowiązuje podział terenu na działki zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu; dopuszcza się możliwość łączenia działek przyległych w celu utworzenia jednej działki budowlanej, na której dopuszcza się lokalizację maksimum dwóch obiektów kubaturowych, w tym tylko jednego budynku mieszkalnego;
2) dla linii orientacyjnych obowiązuje tolerancja +- 4,0m;
3) minimalna wielkość projektowanej działki zabudowy jednorodzinnej: 1.000 m^2 (nie dotyczy to działek nr 160 i 162/6 gdzie dopuszcza się minimalną wielkość projektowanej działki 900 m^2);
4) minimalna wielkość projektowanej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami: 1200m^2 ;
5) minimalna szerokość frontu projektowanej działki 20,0m.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich

użytkowaniu , w tym zakaz zabudowy: ustala się obszar ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznych 15 kV szerokości po 5,0m po obu stronach od osi linii. W obszarze ograniczonego użytkowania obowiązuje zakaz budowy budynków mieszkalnych i sadzenia drzew. Lokalizację pozostałych obiektów dopuszcza się na warunkach określonych przez gestora sieci. W przypadku przebudowy linii energetycznych i tym samym zbędności obszaru ograniczonego użytkowania, część terenu pod nie przeznaczone należy uznać jako możliwe do zabudowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji:

1) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z siecią dróg zewnętrznych odbywa się przez przylegającą do obszaru od strony zachodniej ulicę Strażacką leżącą w ciągu drogi powiatowej i od strony wschodniej ulicę Toruńską leżącą w ciągu drogi powiatowej;
2) obowiązuje klasyfikacja oraz szerokość w liniach rozgraniczających dróg określona w ustaleniach szczegółowych;
3) tereny w liniach rozgraniczających drogi przeznaczone są do ruchu pojazdów i pieszych, oraz lokalizacji ścieżek infrastruktury technicznej, takiej jak np. chodniki, ścieżki rowerowe, elementy bezpieczeństwa ruchu;
4) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się przykrawężnikowe miejsca postojowe zgodnie z projektem stałej organizacji ruchu lub zasadami obowiązującymi w strefie zamieszkania ;
5) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących poprawie bezpieczeństwa i estetyki terenu, w tym elementów małej architektury;
6) dopuszcza się tymczasowe utrzymanie dotychczasowych powiązań komunikacyjnych dróg istniejących zlokalizowanych w obszarze planu do czasu realizacji ustaleń planu;
7) obowiązuje maksymalna ochrona istniejących w pasach drogowych drzew;
8) wzdłuż pasów drogowych dopuszcza się nasadzenia drzew jednolitego gatunku;
9) dopuszcza się adaptację sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej bezpośrednio z obsługą terenu z wymogiem uwzględnienia jej w projektach zagospodarowania terenów oraz udostępnienia służbom eksploatacyjnym i konserwującym na zasadach określonych w obowiązujących przepisach odrębnych;
10) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi;
11) w liniach rozgraniczających dróg obowiązuje zakaz lokalizacji reklam.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:
   a) zaopatrzenie w wodę z istniejących magistral wodociągowych poprzez istniejącą i projektowaną sieć rozdzielczą zlokalizowaną w poszczególnych ulicach, na warunkach gestora sieci,
   b) sieć wodociągową projektować w ciągach komunikacyjnych,
   c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych,
   d) gestor sieci i przyłączy wodociągowej nie jest zobowiązany do zmiany położenia istniejącej infrastruktury z wyjątkiem sytuacji gdy uniemożliwia ona posadowienie budynku zgodnie z wytycznymi planu zagospodarowania;
   e) w przypadku lokalizacji sieci wodociągowej w terenach prywatnych obowiązuje nakaz udostępnienia go do celów eksploatacji oraz umożliwienia wykonania nowych przyłączy,
   f) obowiązuje zakaz równoległego prowadzenia przyłączy wody i kanalizacji w drogach

wewnętrznych (wzdłuż drogi);

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
   a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej gminnej,
   b) kanalizację sanitarną projektować w ciągach komunikacyjnych zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez gestora sieci,
   c) dopuszcza się tymczasowe, na warunkach określonych w §5.13 pkt2 odprowadzenie ścieków do bezodpływowego zbiornika;
3) gestor sieci i przyłączy kanalizacyjnych nie jest zobowiązany do zmiany położenia istniejącej infrastruktury z wyjątkiem sytuacji gdy uniemożliwia ona posadowienie budynku zgodnie z wytycznymi planu zagospodarowania;
4) odprowadzenie wód opadowych:
   a) odprowadzenie wód opadowych z ciągów komunikacyjnych docelowo do kanalizacji deszczowej,
   b) kanalizację deszczową projektować w ciągach komunikacyjnych na warunkach gestora sieci,
   c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio do gruntu z terenów działek i nieutwardzonych dróg dojazdowych;
5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
   a) zaopatrzenie w energię elektryczną przewiduje się z projektowanych przyłączy, które wybudować należy z projektowanych i istniejących linii kablowych nn zasilanych z istniejących stacji transformatorowych „Dąbrowa Chełmińska XIII" i „Dąbrowa Chełmińska VI",
   b) projektowane linie kablowe nn należy prowadzić przelotem przez złącza kablowo-pomiarowe zabudowane w linii ogrodzenia,
   c) przed realizacją uzbrojenia w drogach wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW należy uregulować sprawy formalno-prawne z gestorem sieci,
   d) w przypadku nie uregulowania spraw formalno-prawnych pomiędzy właścicielem lub właścicielami dróg oznaczonych symbolami KDW a gestorem sieci, przewiduje się usytuowanie złączy kablowo-pomiarowych w terenie ogólnodostępnym, przy wjeździe na teren KDW, dla wszystkich działek położonych przy danej drodze;
6) zaopatrzenie w energię cieplną:
   a) zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł indywidualnych, ekologicznych,
   b) zakazuje się stosowania źródeł ciepła z czynnikami wysokoemisyjnymi,
   c) dopuszcza się do ogrzewania budynków czynniki grzewcze jak: energia elektryczna, olej opałowy nisko siarkowy, gaz, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych, drewno lub inne odnawialne źródła energii;
7) telekomunikacja:
   a) podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację teletechniczną na warunkach określonych przez wybranego gestora sieci,
   b) istniejące napowietrzne linie telekomunikacyjne docelowo przewidzieć do skablowania;
8) zaopatrzenie w gaz – w przypadku zaistnienia technicznych możliwości na warunkach gestora sieci;
9) gospodarka odpadami stałymi:
   a) w zakresie gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów komunalnych obowiązuje wstępna segregacja odpadów stałych w miejscu ich powstawania, gromadzenie w pojemnikach w obrębie poszczególnych działek i wywóz ich na gminne wysypisko śmieci,
   b) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
10) dopuszcza się budowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej staraniem

inwestora za zgodą i na warunkach gestora sieci.

13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów;
2) na terenach, na których brak jest komunalnej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dopuszcza się czasowo, w terminie nie dłuższym niż jeden rok od dnia oddania do użytku tych urządzeń, użytkowanie indywidualnego ujęcia wody oraz bezodpływowego osadnika ścieków.

14. Stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:

1) 0% dla terenów przeznaczonych pod publiczne drogi;
2) 30% dla pozostałych terenów objętych planem.

Rozdział 4
Szczegółowe ustalenia planu

§6. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MN**:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) obowiązuje:
   a) sytuowanie obiektów z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu,
   b) zabudowa wolno stojąca,
   c) elewacje budynków w odcieniach pastelowych,
   d) dachy w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym,
   e) zakaz adaptacji obiektów gospodarczych na cele mieszkalne,
   f) obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej i drogi wewnętrznej,
   g) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym włącznie,
   h) przebudowa przez właściciela działki nr 160 rurociągu melioracyjnego; przebudowę należy wykonać przed geodezyjnym podziałem gruntu, pod nadzorem i w uzgodnieniu z Gminną Spółką Wodną;
3) dopuszcza się:
   a) na działkach wydzielonych z działki nr 161 zabudowę:
      - przy granicy z działką nr 159,
      - w odległości 1,5m od granicy z działką nr 160,
   b) utrzymanie oraz zmianę istniejących form zabudowy, kształtów zadaszeń i dachów, rozbudowę, nadbudowę oraz wymianę obiektu z zachowaniem harmonijnego charakteru zabudowy i warunków wynikających z ustaleń planu,
   c) lokal użytkowy wbudowany w budynek mieszkalny na usługi typu bytowego, jak drobny handel, działalność biurowa, gabinet lekarski itp o powierzchni nie przekraczającej norm określonych prawem budowlanym,
   d) na działkach bezpośrednio przylegających do drogi powiatowej reklamę wielkoformatową,
   e) na działkach, których szerokość frontu przekracza 30,0m i powierzchnia jest nie mniejsza niż 1.200m^2 dopuszcza się budynki jednokondygnacyjne z dachem średnio wysokim w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym.

§7. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 MN, 3 MN**:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) obowiązuje:

a) sytuowanie obiektów z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu,
b) zabudowa wolno stojąca,
c) elewacje budynków w odcieniach pastelowych,
d) dachy w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym,
e) zakaz adaptacji obiektów gospodarczych na cele mieszkalne,
f) obsługa komunikacyjna z dróg powiatowych, gminnych i wewnętrznych,
g) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym włącznie;
h) udostępnienie swobodnego dojścia do rowów w celu ich bieżącej eksploatacji,
i) na terenie 3MN, na granicy działek o numerach ewidencyjnych 162/5 i 165 usypanie grobli o wysokości minimum 1,0m i szerokości 1,0-2,0m celem zabezpieczenia działek przed zalaniem,
j) obszar ograniczonego użytkowania;

3) dopuszcza się:
a) utrzymanie oraz zmianę istniejących form zabudowy, kształtów zadaszeń i dachów, rozbudowę, nadbudowę oraz wymianę obiektu z zachowaniem harmonijnego charakteru zabudowy i warunków wynikających z ustaleń planu,
b) lokal użytkowy wbudowany w budynek mieszkalny na usługi typu bytowego, jak drobny handel, działalność biurowa, gabinet lekarski itp o powierzchni nie przekraczającej norm określonych prawem budowlanym,
c) na działce bezpośrednio przylegającej do drogi powiatowej reklamę wielkoformatową,
d) na działkach, których szerokość frontu przekracza 30,0m i powierzchnia jest nie mniejsza niż 1.200m^2 dopuszcza się budynki jednokondygnacyjne z dachem średnio wysokim w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym;

4) działka nr 162/32 na terenie 2MN nie stanowi samodzielnej działki budowlanej.

§8. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4 RE**:
1) przeznaczenie terenu: teren rekreacji;
2) obowiązuje:
a) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu,
b) obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej;

3) dopuszcza się:
a) urządzenia rekreacji i sportu,
b) elementy małej architektury,
c) obiekty kubaturowe wolno stojące z przeznaczeniem na handel i gastronomię o kubaturze pojedynczego obiektu nie przekraczającej 200m^3 .

§9. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN/U i 6MN/U**:
1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
2) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
3) przeznaczenie uzupełniające: usługi;
4) obowiązuje:
a) zespolenie budynku usługowego z budynkiem mieszkalnym,
b)zakaz lokalizacji inwestycji powodującej uciążliwości dla środowiska, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, określonych odrębnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska;
c) dachy w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym,
d) obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej i wewnętrznej,
e) pas zieleni izolacyjnej wzdłuż granic z sąsiednimi działkami szerokości minimum 3,0m;

5) dopuszcza się:
a) usługi z zakresu handlu, gastronomii, zdrowia itp.
b) reklamę wielkoformatową,
c) na terenie 5MN/U dopuszcza się hodowlę ryb w stawie z udostępnieniem ich połowu.

§10. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01KDZ**:
1) przeznaczenie terenu: komunikacja publiczna;
2) rezerwa na poszerzenie drogi powiatowej w klasie zbiorczej szerokości ca 6,0m;
3) w liniach rozgraniczających drogi lokalizacja ścieżki rowerowej.

§11. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **02KDD**:
1) przeznaczenie terenu: komunikacja publiczna;
2) droga gminna w klasie dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;
3) w przekroju poprzecznym – droga jednojezdniowa, dwupasowa z dwustronnym chodnikiem lub ciąg pieszo-jezdny.

§12. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **03KDD**:
1) przeznaczenie terenu: komunikacja publiczna;
2) droga gminna w klasie dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;
3) w przekroju poprzecznym – droga jednojezdniowa, dwupasowa z dwustronnym chodnikiem lub ciąg pieszo-jezdny zakończona placem do zawracania

§13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **04KDX**:
1) przeznaczenie terenu: komunikacja publiczna;
2) droga gminna w klasie dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0m;
3) w przekroju poprzecznym – ciąg pieszo-jezdny.

§14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **05KDW, 06KDW, 07KDW, 09KDW**:
1) przeznaczenie terenu: komunikacja niepubliczna;
2) droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 7,0m;
3) w przekroju poprzecznym – droga pieszo-jezdna z placem do zawracania;
4) dopuszcza się dostosowanie długości drogi do wydzielonej ilości działek lub odstąpienie od wydzielenia drogi w przypadku połączenia działek.

§15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **08KDW**:
1) przeznaczenie terenu: komunikacja niepubliczna;
2) droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0m;
3) w przekroju poprzecznym – droga pieszo-jezdna;
4) dopuszcza się dostosowanie długości drogi do wydzielonej ilości działek lub odstąpienie od wydzielenia drogi w przypadku połączenia działek.

Rozdział 5
Przepisy końcowe

§16. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr V/25/07 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 23.02.2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Dąbrowie Chełmińskiej dla obszaru ograniczonego ulicami: Strażacką, Chełmińską, Toruńską oraz granicą wsi Dąbrowa Chełmińska (Dz.Urz.Woj.Kuj.Pom. Nr 43, poz. 636 z 6.04.2007r.)

§17. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego i na stronie internetowej gminy.

§18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XI/78/11
RADY GMINY DĄBROWA CHEŁMIŃSKA
Z DNIA 13 PAŹDZIERNIKA 2011r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH
DO PROJEKTU PLANU

W trakcie wyłożenia do wglądu publicznego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Dąbrowie Chełmińskiej zostały złożone uwagi przez właścicielkę działki nr 162/5 – dotyczące:

- dla działki, na której znajduje się staw wprowadzenie zapisu o przeznaczeniu działki dla funkcji mieszkaniowo-usługowej z możliwością rekreacji. Uwaga została uwzględniona.
  Do tekstu uchwały wprowadzono zapis o dopuszczeniu hodowli ryb w stawie z udostępnieniem ich połowu.
- odległości linii zabudowy od rowu 10 metrów zamiast sugerowanych 19 metrów. Uwaga nie została uwzględniona ze względów bezpieczeństwa przed zalaniem projektowanych budynków.
- zapisu, że odległość zabudowy od rowu będzie mogła ulec zmianie w przypadku podniesienia terenu przez właściciela.

Uwaga nie została uwzględniona ze względów bezpieczeństwa projektowanej zabudowy, ponieważ określenie parametrów wysokościowych przyszłej zabudowy jest trudne do określenia. Teren wyznaczony w planie jest wystarczający dla projektowanej zabudowy, spełnia parametry zabudowy przewidziane w uchwale.

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR XI/78/11
RADY GMINY DĄBROWA CHEŁMIŃSKA
Z DNIA 13 PAŹDZIERNIKA 2011r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

I. Sposób realizacji inwestycji

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zadania własne gminy.
Do zadań własnych gminy należy realizacja:

1. gminnych dróg publicznych
2. wodociągów
3. kanalizacji sanitarnej

ad 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przewiduje się publiczne drogi dojazdowe.
ad 2. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przewiduje się wykonanie sieci i przyłączy wodociągowych do projektowanych działek.
ad 3. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przewiduje się docelowo podłączenie wszystkich terenów do gminnej sieci kanalizacyjnej. Czasowo plan przewiduje odprowadzenie ścieków do bezodpływowych osadników ścieków.

II. Zasady finansowania zadań inwestycyjnych

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planach miejscowych podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2005r. Nr 249, poz. 2104 ze zm.) przy czym:

1) wydatki inwestycyjne finansowane będą z budżetu gminy.
2) Zadania w zakresie dróg finansowane będą ze środków budżetu gminy lub poprzez dofinansowanie z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej.
3) Zadania w zakresie budowy wodociągów i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. z 2006r. Nr 123, poz. 858) ze środków budżetu gminy lub poprzez dofinansowanie z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XI/78/11 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 13 października 2011r.

Obszar objęty granicami planu przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami oraz teren rekreacji.
Obsługa komunikacyjna terenu z istniejących dróg powiatowych, istniejących i projektowanych dróg gminnych, projektowanych dróg wewnętrznych.
Przewiduje się uzbrojenie terenu w wodociąg i kanalizację sanitarną oraz energetykę.
Tryb formalny prac nad miejscowym planem rozpoczęty został uchwałą Nr XXIX/237/09 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 26 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Dąbrowie Chełmińskiej dla obszaru ograniczonego ulicami: Strażacką, Chełmińską, Toruńską oraz granicą wsi Dąbrowa Chełmińska uchwalonego uchwałą Nr V/25/07 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 23 lutego 2007r.
Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz pozytywne opinie i uzgodnienia instytucji przewidzianych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Projekt planu dwukrotnie wykładany był do wglądu publicznego.
W trakcie ponownego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do wglądu publicznego złożone zostały trzy uwagi, z czego jedna została uwzględniona.
Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tryb formalno-prawny sporządzenia miejscowego planu został wyczerpany.