UCHWAŁA NR XIX.169.2012
RADY GMINY DĄBROWA CHEŁMIŃSKA
Z DNIA 13 WRZEŚNIA 2012r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębie ewidencyjnym Ostromecko, gmina Dąbrowa Chełmińska – „Przy Lesie Mariańskim".

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647), 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. Rada Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębie ewidencyjnym Ostromecko, gmina Dąbrowa Chełmińska – „Przy Lesie Mariańskim", zwany dalej planem.

2. Integralne części uchwały stanowią:

1) załącznik nr 1do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:2000 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, nadbudowę i 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 (np proporcje, skala obiektu, rodzaj dachu, rodzaj i kolorystyka materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachowego);
6) kioskach – należy przez to rozumieć tymczasowe obiekty służące realizacji funkcji komercyjnych i spełniające następujące warunki:
   a) powierzchnia zabudowy do $9m^2$,
   b) maksymalna wysokość nad poziomem terenu do 3,0m,
   c) minimalna powierzchnia oszklenia 60% powierzchni ścian,
   d) maksymalne nachylenie dachu 30^o,
   e) wysokie walory estetyczne;

7) linii wewnętrznego podziału orientacyjnej – należy przez to rozumieć linię określającą zasady podziału na działki terenu o tym samym przeznaczeniu;
8) materiale dachówko podobnym – należy przez to rozumieć blachodachówkę, gont bitumiczny, gont drewniany itp.;
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 /za wyjątkiem elementów architektonicznych jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, podokienniki oraz inne detale/;
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) symbolu terenu – należy przez to rozumieć identyfikacyjne oznaczenie terenu zawierające literowy symbol funkcji terenu wraz z kolejnym numerem;
13) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym sposobie zagospodarowania wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
14) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę na nośniku o wymiarach większych niż 100x60cm, ale mniejszych niż 300x150cm wolno stojącą;
15)zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną realizowaną na działce o minimalnej powierzchni 2.500m^2 na terenie oznaczonym w planie;
16) 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;
3) istniejące granice nieruchomości przeznaczone do zachowania;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) obszar ograniczonego użytkowania;
6) granica terenu zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych;
7) 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 rolnicze oznaczone symbolem R,
   c) tereny usług oznaczone symbolem U,
   d) teren usług z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczony symbolem U/MN,
   e) teren produkcyjno-usługowy oznaczony symbolem P/U,
   f) tereny elektroenergetyki oznaczone symbolem E,
   g) teren przepompowni ścieków oznaczony symbolem K,
   h) tereny zbiorników retencyjnych oznaczone symbolem ZB,
   i) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD i KDX,
   j) tereny przejść pieszych oznaczone symbolem KX,
   k) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem 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) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym obowiązuje zasada lokalizacji nie więcej niż dwóch obiektów kubaturowych na jednej działce, w tym budynku mieszkalnego o zespolonej funkcji garażowo-gospodarczej i wolno stojącego budynku garażowego dla maksimum dwóch samochodów;
4) 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;
5) obowiązuje zharmonizowanie zabudowy z krajobrazem oraz szczególna dbałość o walory architektoniczne nowej zabudowy;
6) dla budynków mieszkalnych obowiązuje realizacja dachów wysokich dwu lub wielospadowych z pokryciem dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze określonym w ustaleniach szczegółowych;
7) ustala się zakaz realizacji wieżyczek i kopuł połaci dachowych;
8) na garażach i budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy średnio wysokie lub płaskie o kolorystyce pokrycia dachu budynku mieszkalnego;
9) zakazuje się wprowadzania form architektonicznych ekstrawaganckich i obcych regionalnie;
10) obowiązuje stonowana, pastelowa kolorystyka elewacji;
11) na budynkach produkcyjnych, usługowych, składów i magazynów dopuszcza się dachy średnio wysokie lub płaskie;
12) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
13) obowiązuje zakaz realizacji tuneli foliowych i szklarni, poza niewielkimi obiektami o powierzchni do 15,0m^2 chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
14) reklamy, szyldy i tablice informacyjne:
   a) dopuszcza się lokalizowanie szyldów mocowanych prostopadle do elewacji frontowej dostosowanych do wystroju elewacji,
   b) ustala się zakaz umieszczania reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego;
15) dopuszcza się lokalizowanie reklamy wielkoformatowej w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
16) w obrębie jednej działki zabudowa powinna stanowić harmonijny zespół i nawiązywać do siebie architektonicznie i kolorystycznie;
17) na poszczególnych działkach dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji (np basenów, oczek wodnych);
18) na działkach o powierzchni przekraczającej 2.000m^2 dopuszcza się budowę stawów rekreacyjnych o głębokości nie przekraczającej 5,0m.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) obowiązuje utrzymanie i ochrona wartościowego drzewostanu i krzewów w formie powierzchni biologicznie czynnej;
2) obowiązują zakazy i nakazy wynikające z położenia terenu w Zespole Nadwiślańskich Parków Krajobrazowych Świeckiego i Chełmińskiego;
3) działalność gospodarcza i inwestycyjna musi uwzględniać warunki wynikające z ochrony przyrody oraz ochrony jakości wód podziemnych;
4) w strefie do 30m na wschód od rezerwatu obowiązuje całkowity zakaz budowy budynków i budowli oraz ogrodzeń;
5) w granicach całego obszaru objętego planem obowiązuje zakaz prowadzenia działań

mogących przyczynić się do obniżenia poziomu wód w rezerwacie m.in. zakaz głębokich wykopów (poniżej 5m), budowy studni głębinowych i kopanych, zakaz fundamentowania budynków poniżej 5,0m itp;

6) na całym terenie obowiązuje zakaz nasadzeń obcych geograficznie gatunków drzew, w żywopłotach i na terenach działek budowlanych (szczególnie: klon jesionolistny, klon tatarski i inne gatunki rodzaju Acer, dąb czerwony, robinia akacjowa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna, a z roślinności zielnej – różne gatunki rodzaju niecierpek);
7) obowiązuje uzgadnianie projektów budowlanych w zakresie melioracji wodnych.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie wyznacza się stref ochrony konserwatorskiej i stref ochrony archeologicznej; obowiązują przepisy odrębne.

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

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
2) obowiązująca wysokość:
   a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 9,0m (w tym maksimum 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym włącznie),
   b) wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych do 6,0m,
   c) budynków składów i magazynów do 8,0m przy dachu płaskim oraz do 9,0m przy dachu średnio wysokim (w tym maksimum 2 kondygnacje nadziemne).
   d) budynków produkcyjnych i usługowych do 8,0m przy dachu płaskim oraz do 9,0m przy dachu średnio wysokim (w tym maksimum 2 kondygnacje nadziemne) chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
3) obowiązująca maksymalna powierzchnia zabudowy działki:
   a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 30%,
   b) zabudowy usługowej – 50%,
   c) zabudowy produkcyjno-usługowej – 40%;
4) obowiązujący minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
   a) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 70%,
   b) terenów usług – 70%
   c) terenów produkcyjno-usługowych – 70%;
5) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego 8,0m;
6) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego lub wolno stojącego garażu 7,0m;
7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym – 30,0m;
8) projektowane docelowo murowane stacje transformatorowe o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 30m^2 z dachami średniowysokimi lub płaskimi.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:
1) na obszarze objętym granicami planu brak terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
2) na obszarze objętym granicami planu brak terenów narażonych na niebezpieczeństwo

powodzi;

3) na obszarze objętym granicami planu występują tereny narażone na osuwanie się mas ziemnych; granicę określono na rysunku planu, a sposób zagospodarowania terenów w ustaleniach szczegółowych.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

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

1) ustala się obszary ograniczonego użytkowania wzdłuż linii energetycznych 15kV, (szerokości po 5,0m w obie strony od osi linii), w których obowiązuje zakaz zabudowy mieszkaniowej i sadzenia drzew; obszary ograniczonego użytkowania nie obowiązują po ewentualnym skablowaniu linii energetycznej lub po przebudowie poza granice działek;
2) obowiązuje zakaz zabudowy przy granicach działek;
3) uzyskanie pozwolenia na budowę uwarunkowane jest możliwością przyłączenia budynku do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
4) obowiązuje zakaz zabudowy na terenie 16R.

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 południowej drogę leżącą w ciągu drogi wojewódzkiej, od strony wschodniej drogę lokalną i od strony północnej drogę dojazdową;
2) obowiązuje klasyfikacja oraz szerokość w liniach rozgraniczających dróg określona w ustaleniach szczegółowych;
3) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, lokalizacji ścieżek rowerowych, infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej takich jak: zatoki, przystanki autobusowe, wiaty przystankowe oraz elementy małej architektury i kioski;
4) w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych i wewnętrznych dopuszcza się przykrawężnikowe miejsca postojowe;
5) w liniach rozgraniczających dróg obowiązuje zakaz lokalizacji reklam.
6) obowiązujący wskaźnik miejsc postojowych (poza garażami) w ramach działki:
   a) dwa miejsca postojowe w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
   c) trzy miejsca postojowe na $100m^2$ powierzchni użytkowej dla produkcji oraz usług wolno stojących i wbudowanych.

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,
   b) sieć wodociągową projektować w ciągach komunikacyjnych,
   c) obowiązuje zakaz realizacji indywidualnych ujęć wody;
   d) w lokalizacji sieci lub przyłączy wodociągowych na terenach prywatnych obowiązuje nakaz zapewnienia dostępu do tych urządzeń gestora sieci w celach eksploatacyjnych,
   e) gestor sieci nie jest zobowiązany do zmiany położenia istniejącej infrastruktury chyba, że uniemożliwia ona posadowienie budynku,

f) obowiązuje zakaz równoległego prowadzenia przyłączy wody i kanalizacji w drogach wewnętrznych (wzdłuż drogi),
g) dla terenów usług i terenów produkcyjno-usługowych obowiązuje zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru w ilości co najmniej 10dm^3/s zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji gminnej,
b) kanalizację sanitarną projektować w ciągach komunikacyjnych,
c) obowiązuje zakaz budowy nowych bezodpływowych osadników ścieków oraz przydomowych oczyszczalni ścieków,
d) w lokalizacji sieci lub przyłączy wodociągowych na terenach prywatnych obowiązuje nakaz zapewnienia dostępu do tych urządzeń gestora sieci w celach eksploatacyjnych,
e) gestor sieci nie jest zobowiązany do zmiany położenia istniejącej infrastruktury chyba, że uniemożliwia ona posadowienie budynku;

3) odprowadzenie wód opadowych:
a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych ze szczelnych powierzchni nie zanieczyszczonych oraz zanieczyszczonych, po ich uprzednim oczyszczeniu do parametrów określonych przepisami odrębnymi, do gruntu lub poprzez kanalizację deszczową do ziemnych zbiorników retencyjnych umożliwiających infiltrację wód w głąb gruntu,
b) kanalizację deszczową projektować w ciągach komunikacyjnych,
c) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni zabudowy mieszkaniowej oraz z powierzchni dachów w zabudowie usługowej bezpośrednio do gruntu z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dla terenów 7MN, 8MN i 10MN;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
a) zaopatrzenie w energię elektryczną przewiduje się z projektowanej sieci SN, którą należy powiązać z istniejącą infrastrukturą elektroenergetyczną (w tym istniejącą stacją transformatorową „Nowy Dwór") oraz projektowanymi stacjami transformatorowymi gestora sieci (tymczasowo słupowymi, a docelowo parterowymi) zlokalizowanymi na terenach 21E i 22E, z których należy wybudować nową sieć kablową nn powiązaną z istniejącym układem zasilania terenu objętego planem,
b) dopuszcza się skablowanie lub przeniesienie poza granice terenów linii 15 kV,
c) złącza kablowo-pomiarowe nn należy zabudować w linii ogrodzenia, na terenie działki, pod warunkiem ustanowienia służebności przesyłu przez właściciela działki na rzecz przedsiębiorstwa dystrybucyjnego na zabudowę i eksploatację złącza,
d) przy zapotrzebowanej mocy dla obiektów na terenach 17U i 18U powyżej 100kW, a na terenach 19U i 20U powyżej 150kW przewiduje się zasilanie tych obiektów z abonenckich stacji transformatorowych zlokalizowanych na tych terenach, zasilanie stacji przewiduje się abonenckimi kablami SN wybudowanymi z projektowanej stacji transformatorowej na terenie oznaczonym symbolem 22E lub z istniejącej linii napowietrznej SN przebiegającej przez teren objęty niniejszym planem w kierunku płd-pn,
e) projektowane linie kablowe SN i nn przewiduje się w istniejących i projektowanych ciągach komunikacyjnych, przy czym realizacja infrastruktury elektroenergetycznej w drogach oznaczonych symbolem KDW wymaga wyprzedzającego uregulowania spraw formalno-prawnych między właścicielem lub właścicielami dróg a gestorem sieci,
f) w przypadku zapotrzebowanej mocy przekraczającej możliwości techniczne

istniejącej i projektowanych stacji transformatorowych dopuszcza się realizację w pasach dróg publicznych dodatkowych stacji transformatorowych, słupowych zasilanych liniami kablowymi SN;

5) 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 lub inne odnawialne źródła energii,
   d) zakaz ogrzewania budynków węglem kamiennym i drewnem,
   e)wymagana minimalizacja zadymienia z uwagi na zróżnicowane ukształtowanie terenu,
   f) zakaz budowy kolektorów pionowych do poboru ciepła Ziemi w obrębie działek położonych w sąsiedztwie stref zboczowych na terenach 1MN, 7MN, 8 MN i w północnej części terenu 10MN;
6) telekomunikacja:lokalizacja sieci i urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej po spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych,
7) gazownictwo: zaopatrzenie w gaz w przypadku zaistnienia technicznych i ekonomicznych możliwości przyłączenia;
8) 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 przekazanie podmiotom posiadającym stosowne zezwolenie na odbiór odpadów komunalnych,
   b) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami.

13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

14. Stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 30% dla wszystkich terenów objętych planem.

Rozdział 4

Szczegółowe ustalenia planu

§6. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN, 7MN, 8MN**:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o charakterze rezydencjonalnym;
2) obowiązuje:
   a) usytuowanie obiektów z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu,
   b) zabudowa wolno stojąca, bez podpiwniczenia,
   c) dachy w kolorze ceglastym,
   d) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;
   e) realizacja ogrodzeń działek w pasie szerokości 30,0m od rezerwatu wyłącznie w postaci żywopłotu,
   f) dla terenu 7MN i 8MN wykonanie badań geologiczno-inżynierskich (realizowanych na podstawie przepisów odrębnych) gruntu ze szczególnym uwzględnieniem stateczności skarpy i predyspozycji terenu do zachodzenia ruchów masowych ziemi,
   g) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni zabudowy mieszkaniowej bezpośrednio do gruntu w jak największym oddaleniu od skarp morfologicznych

(minimum 30m),

h) zakazuje się odprowadzania jakichkolwiek wód do gruntu w strefie skarpy lub na powierzchnię zbocza znajdujących się poza obszarem objętym granicami planu;

3) dopuszcza się:

a) działalność biurową, gabinet lekarski itp o powierzchni nie przekraczającej norm określonych prawem budowlanym,

b) podział działki nr 274 na terenie 1MN pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki 2.500m^2.

c) podział terenu zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu liniami orientacyjnymi,

d) inny podział niż określony na rysunku planu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki 2.500m^2.

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

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) obowiązuje:

a) usytuowanie obiektów z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu,

b) zabudowa wolno stojąca,

c) dachy w kolorze ceglastym,

d) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg gminnych;

3) dopuszcza się:

a) utrzymanie oraz zmianę istniejących form zabudowy, kształtów zadaszeń i dachów, rozbudowę , nadbudowę i przebudowę oraz wymianę obiektu z zachowaniem harmonijnego charakteru zabudowy i warunków wynikających z ustaleń planu,

b) nieuciążliwe usługi wbudowane w budynek mieszkalny typu bytowego, jak drobny handel, działalność biurowa, gabinet lekarski itp o powierzchni nie przekraczającej norm określonych prawem budowlanym,

c) podział terenu zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu liniami orientacyjnymi,

d) inny podział niż określony na rysunku planu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki 1.000m^2.

e) podział działki nr 277/1 i 277/6 przy założeniu:

- zachowania minimalnej powierzchni działki 800m^2 ,
- zachowania minimalnej szerokości frontu działki 22,0m,
- zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

§8. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 MN, 4 MN, 5 MN**:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) obowiązuje:

a) usytuowanie obiektów z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu,

b) zabudowa wolno stojąca,

c) dachy w kolorze grafitowym,

d) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i drogi wewnętrznej;

3) dopuszcza się:

a) nieuciążliwe usługi wbudowane w budynek mieszkalny typu bytowego, jak drobny handel, działalność biurowa, gabinet lekarski itp o powierzchni nie przekraczającej norm określonych prawem budowlanym,

b) podział terenu zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu liniami orientacyjnymi,
c) inny podział niż określony na rysunku planu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki 1.000m^2.

§9. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6R**:
1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy;
2) obowiązuje:
a) zakaz realizacji obiektów inwentarskich,
b) zakaz chowu i hodowli zwierząt,
c) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
3) dopuszcza się:
a) na każdej działce jeden budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 250m^2 i jeden budynek gospodarczy do przechowywania płodów rolnych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 250m^2 ,
c) uprawy ogrodnicze z towarzyszącą funkcją mieszkaniową,
d) szklarnie i tunele foliowe,
e) zachowanie z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i wymiany istniejących budynków,
f) podział terenu zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu liniami orientacyjnymi.

§10. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9 MN, 10MN**:
1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) obowiązuje:
a) usytuowanie obiektów z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu,
b) zabudowa wolno stojąca bez podpiwniczenia na terenie działek przylegających do skarp i zboczy morfologicznych,
c) dachy w kolorze brązowym,
d) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i wewnętrznej (dla terenu 10MN);
e) realizacja ogrodzeń działek w pasie szerokości 30,0m od rezerwatu wyłącznie w postaci żywopłotu,
f) dla terenu 10MN wykonanie badań geologiczno-inżynierskich (realizowanych na podstawie przepisów odrębnych) gruntu ze szczególnym uwzględnieniem stateczności skarpy i predyspozycji terenu do zachodzenia ruchów masowych ziemi,
g) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni zabudowy mieszkaniowej bezpośrednio do gruntu w jak największym oddaleniu od skarp morfologicznych (minimum 30m),
h) zakazuje się odprowadzania jakichkolwiek wód do gruntu w strefie skarpy lub na powierzchnię zbocza znajdujących się poza obszarem objętym granicami planu;
3) dopuszcza się:
a) nieuciążliwe usługi wbudowane w budynek mieszkalny typu bytowego, jak drobny handel, działalność biurowa, gabinet lekarski itp o powierzchni nie przekraczającej norm określonych prawem budowlanym,
b) podział terenu zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu liniami orientacyjnymi,
c) inny podział niż określony na rysunku planu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki 1.200m^2 dla działek przylegających do drogi 05KDD i 1.000m^2 dla działek pozostałych.

§11. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11 MN, 12MN, 15 MN**:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) obowiązuje:
   a) usytuowanie obiektów z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu,
   b) zabudowa wolno stojąca,
   c) dachy w kolorze ceglastym,
   d) obszar ograniczonego użytkowania,
   e) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
3) dopuszcza się:
   a) utrzymanie oraz zmianę istniejących form zabudowy, kształtów zadaszeń i dachów, remonty, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę oraz wymianę obiektu z zachowaniem harmonijnego charakteru zabudowy i warunków wynikających z ustaleń planu,
   b) nieuciążliwe usługi wbudowane w budynek mieszkalny typu bytowego, jak drobny handel, działalność biurowa, gabinet lekarski itp o powierzchni nie przekraczającej norm określonych prawem budowlanym,
   c) podział terenu zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu liniami orientacyjnymi,
   d) inny podział niż określony na rysunku planu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki 1.200m^2 dla działek przylegających do drogi 05KDD i 1.000m^2 dla działek pozostałych.

§12. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13 U/MN:**

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
2) obowiązuje:
   a) zabudowa wolno stojąca,
   b) dachy w kolorze ceglastym,
   c) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wewnętrznych lub przez teren 014P/U na zasadzie służebności gruntowej,
   d) pas zieleni izolacyjnej wzdłuż granic z sąsiednimi działkami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szerokości minimum 3,0m,
   e) obszar ograniczonego użytkowania;
3) dopuszcza się:
   a) zachowanie istniejącego obiektu z adaptacją go do potrzeb funkcji określonej planem,
   b) przeznaczenie terenu na uzupełnienie terenu 14 P/U w przypadku braku rezygnacji z realizacji na terenie funkcji określonej planem.

§13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14 P/U**:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjno-usługowa;
2) obowiązuje:
   a) usytuowanie obiektów z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu,
   b) zabudowa wolno stojąca,
   c) zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej,
   d) wzdłuż granic terenu zieleń izolacyjna,
   e) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej;
3) dopuszcza się:

a) zachowanie istniejących obiektów z możliwością ich rozbudowy,
b) lokalizację reklamy wielkoformatowej.

§14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16R**:
1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy;
2) obowiązuje:
a) zakaz jakiejkolwiek zabudowy,
b) ochrona jakości wód podziemnych,
c) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej i drogi wewnętrznej.

§15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **17 U**:
1) przeznaczenie terenu: usługi;
2) obowiązuje:
a) pas zieleni izolacyjnej szerokości minimum 5,0m,
b) obszar ograniczonego użytkowania,
c) ochrona jakości wód podziemnych poprzez podczyszczanie wód opadowych z powierzchni utwardzanych,
d) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych;
3) dopuszcza się:
a) realizację boiska do gry w piłkę z obiektem sanitarno-biurowym jednokondygnacyjnym o wysokości do 5,0m z dachem płaskim,
b realizację placu zabaw i terenów rekreacji,
c) w przypadku rezygnacji z realizacji funkcji przewidzianej pkt 3 lit. a lub b realizację usług z zakresu handlu, gastronomii, zdrowia, oświaty, kultury, administracji itp. usług nieuciążliwych z zachowaniem linii zabudowy określonej na rysunku planu,
d) podział terenu na maksimum 3 działki.

§16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **18 U**:
1) przeznaczenie terenu: usługi;
2) obowiązuje:
a) usytuowanie obiektów z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu,
b) zabudowa wolno stojąca,
c) obszar ograniczonego użytkowania,
d) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej;
3) dopuszcza się:
a) podział terenu na maksimum 2 działki,
b) usługi z zakresu: handlu, gastronomii, zdrowia, oświaty, kultury, administracji itp. usług nieuciążliwych,
c) jedno wbudowane mieszkanie w budynek usługowy o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 40% powierzchni użytkowej usług,
d) maksymalną wysokość budynków 10,0m (dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe).

§17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19U, 20U**:
1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
3) obowiązuje:
a) usytuowanie obiektów z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu,
b) zabudowa usługowa wolno stojąca,

c) obszar ograniczonego użytkowania,
d) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych; zakaz obsługi komunikacyjnej z drogi wojewódzkiej,
e) ochrona jakości wód podziemnych poprzez podczyszczanie wód opadowych z powierzchni utwardzanych;
4) dopuszcza się:
a) podział terenu na działki o minimalnej powierzchni 2.000m^2 ,
b) wprowadzenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0m,
c) usługi z zakresu handlu, gastronomii, zdrowia, oświaty, administracji itp. usług nieuciążliwych,
d) wzdłuż drogi wojewódzkiej reklamę wielkoformatową,
e) jedno wbudowane mieszkanie w budynek usługowy o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej usług,
f) przejścia piesze o minimalnej szerokości 3,0m,
g) maksymalną wysokość obiektów 10,0m (dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe).

§18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **21E, 22E**:
1) przeznaczenie terenu: elektroenergetyka;
2) stacje transformatorowe parterowe, murowane (tymczasowo słupowe).

§19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **23K**:
1) przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków;
2) w przypadku zbędności terenu na cele określone planem dopuszcza się włączenie go w teren przyległej działki.

§20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **24ZB, 25ZB**:
1) przeznaczenie terenu: zbiornik retencyjny;
2) ziemny zbiornik otwarty o głębokości użytkowej do h= 5,0m dla wód opadowych wraz z urządzeniami podczyszczającymi;
3) w przypadku zbędności terenu 24ZB na cele określone planem dopuszcza się włączenie go w granice ustalenia 10MN;
4) warunkiem realizacji zbiorników retencyjnych jest wykonanie badań geologiczno-inżynierskich i hydrogeologicznych na podstawie odrębnych przepisów, w celu określenia wpływu w/w obiektu na stateczność skarp (24ZB) oraz jakość wód podziemnych i źródeł Ostromeckich (25ZB).

§21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01 KDZ**:
1) przeznaczenie terenu: komunikacja publiczna;
2) droga wojewódzka w klasie zbiorczej o istniejącej szerokości w liniach rozgraniczających;
3) w przekroju poprzecznym – droga jednojezdniowa, dwupasowa z jedno lub dwustronnym chodnikiem względnie ciąg pieszo-jezdny;
4) obowiązuje zakaz realizacji przykrawężnikowych miejsc postojowych;
5) obowiązuje zakaz bezpośrednich zjazdów do przyległych terenów.

§22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **02 KDL**:
1) przeznaczenie terenu: komunikacja publiczna;
2) droga gminna w klasie lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających 14,0m-17,0mm;
3) w przekroju poprzecznym – droga jednojezdniowa, dwupasowa z jedno lub

dwustronnym chodnikiem lub ciąg pieszo-jezdny.

§23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **03 KDD**:
1) przeznaczenie terenu: komunikacja publiczna;
2) droga gminna w klasie dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 16,0m;
3) w przekroju poprzecznym – droga jednojezdniowa, dwupasowa z dwustronnymi chodnikami lub ciąg pieszo-jezdny.

§24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **04 KDD, 05KDD**:
1) przeznaczenie terenu: komunikacja publiczna;
2) droga gminna w klasie dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0m;
3) w przekroju poprzecznym – droga jednojezdniowa, dwupasowa z dwustronnymi chodnikami lub ciąg pieszo-jezdny.

§25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **06 KDD**:
1) przeznaczenie terenu: komunikacja publiczna;
2) pas szerokości 1,0-2,5m stanowiący fragment drogi gminnej dojazdowej.

§26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **07 KDD**:
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 dwustronnymi chodnikami lub ciąg pieszo-jezdny zakończony placem do zawracania.

§27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **08 KDD, 09 KDD**:
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 dwustronnymi chodnikami lub ciąg pieszo-jezdny; droga 09KDD zakończona placem do zawracania;
4) dla drogi 08KDD obowiązuje poszerzenie istniejącego terenu po 1,0m z każdej strony.

§29. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **010KDX:**
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.

§30. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **011KDX**:
1) przeznaczenie terenu: komunikacja publiczna;
2) droga gminna w klasie dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;
3) w przekroju poprzecznym – ciąg pieszo-jezdny.

§31. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **012 KX**:
1) przeznaczenie terenu: komunikacja publiczna;
2) przejście piesze o szerokości w liniach rozgraniczających 3,0m.

§32. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **013 KX**:
1) przeznaczenie terenu: komunikacja publiczna;
2) przejście piesze o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0m.

§33. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **014 KDW, 015KDW, 016KDW, 017KDW**:

1) przeznaczenie terenu: komunikacja - droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;
2) w przekroju poprzecznym – droga jednojezdniowa, dwupasowa z jedno lub dwustronnym chodnikiem lub ciąg pieszo-jezdny.

§34. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **018KDW, 019KDW, 20KDW, 021KDW**:

1) przeznaczenie terenu: komunikacja - droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m;
2) w przekroju poprzecznym – droga jednojezdniowa, dwupasowa z jedno lub dwustronnym chodnikiem lub ciąg pieszo-jezdny z placem do zawracania;
3) dla terenu 020KDW obowiązuje wykonanie badań geologiczno-inżynierskich gruntu ze szczególnym uwzględnieniem stateczności skarpy i predyspozycji terenu do zachodzenia ruchów masowych ziemi.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§35. Traci moc:

1) Uchwała Nr XII/94/99 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 29 grudnia 1999r. W sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Dąbrowa Chełmińska oraz zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Chełmińska (Dz.Urz. Woj.Kuj.Pom. Nr 20, poz. 142 z 9.05.2000r.) w zakresie rozdziału 2 § 6 pkt 28, 29 i 30;
2) Uchwała Nr XXVIII/216/02 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 21 lutego 2000r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego działek w miejscowościach: Ostromecko-Zabasta dz. Nr 82/1, Słończ dz. Nr 35/13, Janowo część dz. Nr 21, Dąbrowa Chełminska dz. Nr 151/6, 158, 162/14, 265/7, 265/8 i 267, Nowy Dwór obręb geodezyjny Ostromecko część dz. Nr 281, Wałdowo Królewskie dz. Nr 8/13 (Dz.Urz.Woj.Kuj.Pom.Nr 49, poz. 940 z 4.06.2002r.) w zakresie rozdziału 2 § 6 ust.8.

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

§37. 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 XIX.169.2012
RADY GMINY DĄBROWA CHEŁMIŃSKA
Z DNIA 13 WRZEŚNIA 2012r.

ROZSTRZYGNIĘCIE WÓJTA GMINY DĄBROWA CHEŁMIŃSKA O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W trakcie wyłożenia do wglądu publicznego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębie ewidencyjnym Ostromecko gmina Dabrowa Chełmińska – „Przy Lesie Mariańskim" zostały złożone uwagi przez:

1. właścicieli działki nr 277/6 dotyczących:
   - zaktualizowanie mapy w zakresie lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z przyłączami zewnętrznymi.
     Uwaga nie została uwzględniona. Budynek mieszkalny i zewnętrzne przyłącza zostały zrealizowane już w trakcie opracowania projektu planu, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i nie ma potrzeby w tej chwili aktualizacji mapy, na której sporządzany jest plan. Treść uchwały odnosi się do istniejącej zabudowy.
   - pozostawienie w dotychczasowej lokalizacji granic działki nr 277/6, bez poszerzenia pasa drogowego. Uwaga nie została uwzględniona. Droga o symbolu 08 KDD zaprojektowana jest jako droga publiczna dojazdowa, której szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie § 7.1. nie powinna być mniejsza niż 10,0m. Przyjęta szerokość drogi jest niezbędna dla prawidłowego funkcjonowania osiedla.
   - wprowadzenie porealizacyjnego oraz cyklicznego monitoringu środowiska obszarów P/U oraz pozostałych usługowych.
     Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ nie dotyczy ustaleń planu.
   - lokalizację obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej w liniach rozgraniczających dróg ograniczyć do dróg przy terenach U lub P.
     Uwaga nie została uwzględniona. Tereny usługowe znajdują się w południowej i i wschodniej części obszaru. Przy takim zapisie cała północna i środkowa część obszaru pozbawiona byłaby możliwości lokalizowania w drogach uzbrojenia, ścieżek rowerowych, kiosków, wiat itp ,
   - ograniczyć wielkość obiektów usługowych (w tym handlowych).
     Uwaga nie została uwzględniona. Przy obecnych zapisach projektu planu obiekty handlowe mogą mieć do 2.000m^2 powierzchni sprzedaży. Obiekty powyżej tej powierzchni to obiekty handlowe wielkopowierzchniowe, które musiałyby tak być oznaczone w planie i zlokalizowane być w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a takich zapisów nie ma.

- wprowadzenie zakazu realizacji funkcji mogących wywołać wzmożony ruch samochodowy albo mogących wywoływać potrzebę stałej obsługi samochodami ciężarowymi.
  Uwaga nie została uwzględniona. Jej uwzględnienie uniemożliwiłoby lokalizację usług w południowej części osiedla wymagającej obsługi samochodowej choćby ze względu na dostawy towarów.
- na terenach usługowych zapewnić realizację ogólnodostępnych parkingów publicznych o odpowiedniej do funkcji i wielkości.
  Uwaga bezprzedmiotowa. Ustalenia planu zapewniają dla terenów usługowych 3 miejsca postojowe na 100m^2 powierzchni usługowej, co jest zwyczajowo przyjętym wskaźnikiem zabezpieczającym potrzeby wszelkich usług.
- przedstawienie niezbędnych rozwiązań eliminacyjnych, ograniczających lub kompensujących skutki realizacji mpzp z uwzględnieniem działki nr 277/6.
  Uwaga nie została uwzględniona. Jest niezrozumiała i nie jest przedmiotem planu.
- uwaga dot. uzupełnienia „Prognozy oddziaływania na środowisko" na str. 4.
  Uwaga została uwzględniona.
- uwaga dot. zał. 1 „Prognozy oddziaływania na środowisko" wnosząca o oznaczenie dróg jak w załączniku nr 1 w „Prognozie oddziaływania na środowisko" z 2011r.
  Uwaga nie została uwzględniona. W projekcie sporządzonym w 2011r. odprowadzenie wód opadowych z powierzchni zabudowy mieszkaniowej oraz z powierzchni dachów w zabudowie usługowej i nieutwardzonych dróg przewidziano bezpośrednio do gruntu, przez co istniało ryzyko skażenia gleb w obszarze dróg. W obecnym projekcie planu przewiduje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych ze szczelnych powierzchni nie zanieczyszczonych oraz zanieczyszczonych, po ich uprzednim oczyszczeniu do parametrów określonych przepisami odrębnymi, do gruntu lub poprzez kanalizację deszczową do ziemnych zbiorników retencyjnych umożliwiających infiltrację wód w głąb gruntu. Tym samym wody opadowe z terenów zanieczyszczonych (w tym dróg) będą oczyszczane przed odprowadzeniem i nie trafią bezpośrednio do gruntu. Nie przewiduje się więc ryzyka zanieczyszczenia gruntu i wód gruntowych na drodze infiltracji zanieczyszczeń w obszarze terenów komunikacji.

2. właściciela działki nr 281/12 - pismo nie ma charakteru uwag, a prośby o informację:
   - uwaga dot. informacji o możliwości podziału działki. Projekt planu dopuszcza możliwość podziału działki na dwie części. Minimalna wielkość działek przylegających do drogi 05KDD wynosi 1.200m^2 , pozostałych 1.000 m^2
   - przesunięcie drogi 08 KDD. Nie przewiduje się przesunięcia drogi biegnącej przy granicy osiedla „Konty".
   - sposób odprowadzenia wód opadowych. Projekt planu przewiduje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych ze szczelnych powierzchni nie zanieczyszczonych oraz zanieczyszczonych, po ich uprzednim oczyszczeniu do parametrów określonych przepisami odrębnymi, do gruntu lub poprzez kanalizację deszczową do ziemnych zbiorników retencyjnych umożliwiających infiltrację wód w głąb gruntu. Jeden zbiornik znajduje się przy działce nr 281/12, a drugi podstawowy zbiornik znajduje się w południowej części obszaru. Plan miejscowy określa zasady odprowadzenia wód opadowych, nie rozstrzyga technicznych rozwiązań tego przedsięwzięcia.

3. właścicieli działki nr 277/3:
   - podtrzymanie protestu przeciwko likwidacji istniejącej drogi gminnej przylegającej do działki.
     Uwaga została uwzględniona, projekt planu nie przewiduje likwidacji drogi.
   - określenie dopuszczalnego rodzaju zabudowy na terenie działki nr 275.
     Uwaga bezprzedmiotowa, projekt planu ustala rodzaj zabudowy wraz z jej niezbędnymi parametrami dla działki nr 275.

4. właścicieli działki nr 277/8:

- uwaga dot. drogi 08KDD zmieniającej warunki drogi 015KDW na drogę wewnętrzną mogącą w przyszłości powodować konflikty.

Uwaga nie została uwzględniona. W planie zaprojektowano jako drogi gminne wyłącznie główne drogi zabezpieczające prawidłową obsługę komunikacyjną osiedla i umożliwiające ułożenie głównego uzbrojenia. Pozostałe drogi przyjęto jako drogi wewnętrzne nie widząc zagrożenia konfliktami.

5. właściciela działki nr 275:

- wyeliminowaniu z projektu planu zbędnej drogi (ciągu pieszo-jezdnego), zawartej między działkami nr 275 i 277/3.

Uwaga nie została uwzględniona. Droga jest istniejącą gminną drogą w obecnych liniach rozgraniczających,

- zmniejszenie pasa pomiędzy planowaną zabudową na działce nr 275 a Lasem Mariańskim o szerokość istniejącej drogi co pozwoliłoby na odsunięcie wskazanej zabudowy od granicy tej działki z ciągiem pieszo-jezdnym.

Uwaga nie została uwzględniona. Odległość 30,0m nieprzekraczalnej linii zabudowy od granic rezerwatu wynika z uchwały Nr XII/96/11 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 24 listopada 2011 r. w sprawie zaopiniowania Planu Ochrony Rezerwatu „Las Mariański". Linia zabudowy od strony istniejącej drogi określona została jako nieprzekraczalna co oznacza, że budynek może, ale nie musi być realizowany przy granicy z drogą.

- rozłożenie pasa zabudowy wzdłuż całej działki bez czynienia w nim zbędnych i nieuzasadnionych przerw.

Uwaga nie została uwzględniona. Umożliwienie zabudowy na działce nr 275 wzdłuż całej jej granicy naruszałoby interes właścicieli działki nr 277/3 w zakresie pogorszenia użytkowania zagospodarowanej przez nich działki (pozbawienie bezpośredniego wglądu na ścianę lasu, co mieli zagwarantowane w momencie kupna działki). Jest to zgodne z zasadami ładu przestrzennego rozumianego jako ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

- protest wobec zabezpieczenia przez projekt planu wyłącznie potrzeb i interesów właściciela działki nr 277/3, kosztem m.in. praw własności do rozporządzania terenem będącym w mojej dyspozycji.

Uwaga nie została uwzględniona. Jest niezrozumiała i bezpodstawna. Granice działki w projekcie planu pozostają nienaruszone, a wyznaczona w północnej części działki część przeznaczona pod zabudowę pozwala na realizację budynku o powierzchni zabudowy 450m^2 . Nie są naruszone prawa własności.

6. Uwaga zbiorowa mieszkańców:

- uwaga dot. likwidacji drogi między działkami nr 275 i 277/3.

Uwaga nie została uwzględniona. Jest to istniejąca droga publiczna, w projekcie planu pozostawiona w obecnych liniach rozgraniczających. Argumenty o zwiększeniu hałasu i złego oddziaływania na środowisko są bezpodstawne, ponieważ droga ta bezpośrednio obsługiwać będzie tylko kilka działek. Przytoczony w piśmie mieszkańców Wyrok NSA nie ma uzasadnienia do projektu planu wykładanego do publicznego wglądu, ponieważ dotyczy dróg planowanych. Droga między działkami 275 i 277/3 jest istniejącą drogą gminną, pozostawioną w obecnych granicach, nie przewiduje się jej poszerzenia, wobec czego nie narusza niczyich praw własności.

7. Pytania właściciela działki nr 275:

- czym kierował się opracowujący plan zagospodarowania, zmieniając wersję poprzednią planu odnośnie pozostawienia drogi (pasa pieszo-jezdnego) pomiędzy działką 275 a 277/3?

Odp. Wykładaną do wglądu publicznego wersję bez drogi oprotestował właściciel

działki nr 277/3. Za pozostawieniem w projekcie planu istniejącej drogi przemawia fakt, iż jest istniejącą drogą gminną, pozostawioną w obecnych granicach, nie przewiduje się jej poszerzenia, wobec czego nie narusza niczyich praw własności.

- czym kierował się opracowujący plan zagospodarowania, wyznaczając linię zabudowy na działce nr 275 z przerwą w linii zabudowy na wysokości istniejącego budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na działce po drugiej stronie ciągu pieszo-jezdnego o numerze 277/3?

Odp. zasadami ładu przestrzennego rozumianego jako ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

- na jakiej podstawie (prawnej, ustawowej, odrębnych przepisów dot. terenów chronionych) urbanista określił odległość zabudowy od lasu na 30 metrów?

Odp. Na podstawie uchwały Nr XII/96/11Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 24 listopada 2011 r. w sprawie zaopiniowania Planu Ochrony Rezerwatu „Las Mariański".

- czy opracowując tego typu plan szczegółowy, oprócz specjalistycznych wytycznych, urbanista ma związane ręce czy też powinien kierować się interesem społecznym z równomiernym rozłożeniem ewentualnych obostrzeń na wszystkie zainteresowane strony?

Odp. Sporządzającym plan jest Wójt Gminy. Opracowany projekt planu jest jednoznacznym dowodem na przestrzeganie nie tylko obowiązujących przepisów jak również dbałość o nienaruszanie interesu społecznego oraz zachowanie zasad współżycia społecznego – stąd umożliwienie zabudowy na działce nr 275 mimo wcześniejszego jej przeznaczenia pod uprawy rolne. Wprowadzenie przerywanej linii zabudowy ma na celu nie pogorszenie warunków użytkowania działki nr 277/3.

- czym kierował się opracowujący plan zagospodarowania rzeczonego terenu, pozbawiając właściciela działki 275 możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z założeniami mówiącymi o przewidywanym budownictwie rezydencjonalnym na w.w działce?

Odp. Na działce nr 275 przewidziana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o charakterze rezydencjonalnym – przez co zgodnie z projektem planu należy rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną realizowaną na działce o minimalnej powierzchni 2.500m^2 na terenie oznaczonym w planie;
Warunki takiej zabudowy dla działki nr 275 są zachowane. W jej północnej części istnieje możliwość wydzielenia działki o minimalnej powierzchni 2.500m^2, ponadto w części działki z przerwaną linią zabudowy istnieje możliwość realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni zabudowy 450m^2, co daje 900m^2 powierzchni użytkowej. O rezydencjonalnym charakterze zabudowy na tym terenie zgodnie z projektem planu świadczy wielkość działki, a nie budynku, ale możliwa do realizacji powierzchnia domu mieszkalnego może niewątpliwie zaliczona być do rezydencji.

Uwagi rozstrzygnięte zostały w dniu 29 czerwca 2012r.

Lista nieuwzględnionych uwag przedstawiona zostanie Radzie Gminy wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania.

LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG

1. Zaktualizowanie mapy w zakresie lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z przyłączami zewnętrznymi.
2. Pozostawienie w dotychczasowej lokalizacji granic działki nr 276/6, bez poszerzenia pasa drogowego.
3. Wprowadzenie porealizacyjnego oraz cyklicznego monitoringu środowiska obszarów P/U oraz pozostałych usługowych.
4. Lokalizację obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej w liniach rozgraniczających dróg ograniczyć do dróg przy terenach U lub P.
5. Ograniczyć wielkość obiektów usługowych (w tym handlowych).
6. Wprowadzenie zakazu realizacji funkcji mogących wywołać wzmożony ruch samochodowy albo mogących wywoływać potrzebę stałej obsługi samochodami ciężarowymi.
7. Przedstawienie niezbędnych rozwiązań eliminacyjnych ograniczających lub kompensujących skutki realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem działki nr 277/6.
8. Uwaga odnosząca się do „Prognozy oddziaływania na środowisko.
9. Uwaga dot. zmiany klasyfikacji drogi 8KDD na drogę wewnętrzną.
10. Wyeliminowaniu z projektu planu istniejącej drogi między działkami nr 275 i 277/3.
11. Zmniejszenie pasa pomiędzy planowaną zabudową na działce nr 275 a Lasem Mariańskim.
12. Rozłożenie pasa zabudowy wzdłuż całej działki nr 275 bez czynienia w nim zbędnych i nieuzasadnionych przerw.
13. Protest wobec zabezpieczenia przez projekt planu wyłącznie potrzeb i interesów właściciela działki nr 277/3 kosztem m.in. praw własności do rozporządzania terenem będącym w dyspozycji właściciela działki nr 275.

UZASADNIENIE NIEUWZGLĘDNIENIA UWAG ZAWIERA „ROZSTRZYGNIĘCIE WÓJTA GMINY DĄBROWA CHEŁMIŃSKA O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR XIX.169.2012
RADY GMINY DĄBROWA CHEŁMIŃSKA
Z DNIA 13 WRZEŚNIA 2012r.

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 wodociągowych do projektowanych działek.
ad 3. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przewiduje się podłączenie wszystkich terenów do gminnej sieci kanalizacyjnej.

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 XIX.169.2012 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 13 września 2012r.

Obszar objęty granicami planu przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługi.
Obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej drogi wojewódzkiej oraz istniejącej i projektowanych dróg gminnych, a także projektowanych dróg wewnętrznych.
Przewiduje się uzbrojenie terenu w wodociąg, kanalizację sanitarną, energetykę oraz przewiduje się odprowadzenie wód opadowych.
Tryb formalny prac nad miejscowym planem rozpoczęty został uchwałą Nr X/57/07 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 14 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb geodezyjny Ostromecko dla obszaru ograniczonego drogą wojewódzką nr 551 wraz z jej fragmentem, drogą gminną Nr 0535001, osiedlem zabudowy mieszkaniowej „KONTY:, drogą gminną dz. Nr 283 i terenami leśnymi z rezerwatem „Las Mariański" oraz terenem ogródków działkowych.
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 złożono 15 uwag, z czego dwie zostały uwzględnione. Lista nieuwzględnionych uwag załączona jest do uchwały.
Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tryb formalno-prawny sporządzenia miejscowego planu został wyczerpany.