UCHWAŁA NR XVI.117.2015
RADY GMINY DĄBROWA CHEŁMIŃSKA
z dnia 30 grudnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Dąbrowa Chełmińska – NR 2.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.)

Rada Gminy
uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń 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 części wsi Dąbrowa Chełmińska - NR 2.**

2. Integralną część uchwały stanowi rysunek planu w skali 1:1000, jako załącznik nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. 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 stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

2. Przepisy prawne niniejszej uchwały nie mogą być stosowane wybiórczo oraz w oderwaniu od ustaleń rysunku stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały.

§ 3. W realizacji planu miejscowego, 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 lub różnych zasadach zagospodarowania 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
4) wymiary,
5) strefa uciążliwości linii energetycznej średniego napięcia,
6) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
   a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
   c) U – teren zabudowy usługowej,
   d) ZP/U – teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług,
   e) ZP – teren zieleni urządzonej,
   f) KDL – teren komunikacji - droga publiczna lokalna,
   g) KDD – teren komunikacji - droga publiczna dojazdowa,
   h) KDW – teren komunikacji - droga wewnętrzna;
7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:
   a) strefa ochrony konserwatorskiej „B”,
   b) strefa ochrony archeologicznej „W”.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć plan określony w §1.1. niniejszej uchwały;
2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
3) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) adaptacji – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejących budynków, obiektów i urządzeń technicznych do funkcji określonej planem, w tym zmianę dotychczasowej funkcji z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały;
5) obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej – rozumie się przez to obiekty i urządzenia służące do odprowadzania ścieków, gromadzenia i odprowadzania wód opadowych i systemów drenażowych, zaopatrzenia w wodę; dostarczania ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji, transportu zbiorowego, utrzymania ulic, dróg i zieleni urządzonej i inne obiekty techniczne niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb użytkowników;
6) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, wyznaczającą granicę części wewnętrznej terenu, której nie może przekroczyć żadna nadziemna część budynków na tym terenie, z wyłączeniem okapów i gzymsów o głębokości do 0,8 m, oraz balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp o głębokości do 1,3 m;
7) usługach - należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju działalność usługową centrotwórczą związaną z zaspokojeniem potrzeb mieszkańców i turystów, prowadzoną w budynku bądź lokalu spełniającym wymogi przepisów właściwych dla danej funkcji - w tym handel, działalność biurowa, gabinety lekarskie, gastronomia, hotelarstwo, informacje turystyczne, funkcje oświatowo-kulturalne, itp.

Rozdział 2

Ogólne zasady zagospodarowania obowiązujące na terenie objętym planem

§ 6. 1. Ustalenia ogólne obowiązują dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – według ustaleń szczegółowych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) od strony dróg obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych – ze wskazaniem obsadzenia zielenią;
2) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
3) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych, zakres prac ziemnych podczas realizacji ustaleń planu winien sankcjonować w stopniu maksymalnym istniejące ukształtowanie terenu;
2) zakaz zmiany stosunków wody w gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na nim wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a także odprowadzenia wód oraz ścieków na grunty sąsiednie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) część obszaru objętego planem znajduje się w strefie „B" ochrony konserwatorskiej wyznaczonej dla zabytkowego zespołu wiejskiego Dąbrowy Chełmińskiej – wskazano na rysunku planu;
2) w granicach obszaru objętego planem znajduje się stanowisko archeologiczne objęte strefą ochrony archeologicznej „W" – wskazano na rysunku planu;
3) należy stosować wymogi przepisów odrębnych.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w granicach obszaru objętego planem wyznacza się teren zieleni urządzonej 8ZP – obowiązują zapisy zawarte w ustaleniach szczegółowych.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów – według ustaleń szczegółowych.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: obszar objęty planem położony jest poza ww. terenami.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na rysunku planu wskazano strefę uciążliwości linii energetycznej średniego napięcia po 5,0 m w obie strony od osi linii, w strefie

obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy oraz nasadzeń zieleni wysokiej, w przypadku przebudowy linii na linie kablowe ograniczenia odległości zabudowy staną się nieaktualne.

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

1) występujące sieci uzbrojenia technicznego, podlegają zachowaniu i wkomponowaniu w przewidywane zagospodarowanie danego terenu;
2) w przypadku lokalizacji uzbrojenia technicznego (sieci i przyłącza) w terenach prywatnych obowiązuje nakaz udostępniania go do celów rozbudowy sieci, eksploatacji, konserwacji i w razie awarii;
3) obsługa komunikacyjna – według ustaleń szczegółowych;
4) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej uzbrojonej w zasuwy i hydranty przeciwpożarowe w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
   b) dopuszcza się budowę ujęć własnych z zachowaniem przepisów odrębnych;
5) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:
   a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
   b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowo gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na nieczystości płynne usytuowanych na działkach, pod warunkiem wytwarzania ścieków w ilości nie przekraczającej 5 m^3 na dobę z rygorem wywozu do punktu zlewnego z zachowaniem przepisów odrębnych;
6) zasady obsługi w zakresie kanalizacji deszczowej:
   a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów o nawierzchni utwardzonej do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej;
7) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną – z wykorzystaniem indywidualnych urządzeń zasilanych gazem, energią elektryczną lub innych paliw ekologicznych, w tym pochodzących ze źródeł energii odnawialnej, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych, z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych;
8) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
   a) zasilanie z istniejących i projektowanych linii kablowych,
   b) złącza energetyczne lokalizować w linii ogrodzenia na terenie działki budowlanej,
   c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych,

d) w granicach obszaru objętego planem przebiega linia energetyczna średniego napięcia, dopuszcza się przebudowę lub skablowanie linii z zachowaniem przepisów odrębnych,

e) na rysunku planu wskazano strefę uciążliwości linii energetycznej średniego napięcia po 5,0 m w obie strony od osi linii, w strefie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy oraz nasadzeń zieleni wysokiej, w przypadku przebudowy linii na linie kablowe ograniczenia odległości zabudowy staną się nieaktualne;

9) zasady zaopatrzenia w gaz:
   a) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł zlokalizowanych w granicach działek, z zachowaniem przepisów odrębnych,
   b) dopuszcza się budowę sieci gazowej, w przypadku jej realizacji podłączenie z zachowaniem przepisów odrębnych;
10) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji – dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
11) zasady obsługi w zakresie gospodarki odpadami:
   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, z zachowaniem przepisów odrębnych,
   b) pozostałe odpady gromadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
12) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych;
13) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń melioracji szczegółowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach.

13. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

1) dla terenów MN – 30 %,
2) dla terenów MN/U – 30 %,
3) dla terenów U – 30 %,
4) dla terenów ZP/U – 30 %,
5) dla terenów ZP – 1%,
6) dla terenów KDL – 1%,
7) dla terenów KDD – 1%,

8) dla terenów KDW – 1%.

Rozdział 3

Szczegółowe zasady zagospodarowania obowiązujące na terenie objętym planem

§7.1. Przeznaczenie terenów: tereny oznaczone symbolem 1MN, 2MN, 3MN i 4MN przeznacza się na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę oraz adaptację istniejących budynków z zachowaniem ustaleń niniejszego planu,
2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji;
3) dopuszcza się budowę oczek wodnych i zbiorników wodnych - nie większych niż 50% terenów biologicznie czynnych;
4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
5) 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.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1) na poszczególnych działkach budowlanych dopuszcza się lokalizację jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego:
   a) wysokość zabudowy do kalenicy nie może przekroczyć 10,0 m., maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne - w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie,
   b) dachy dwu lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;

2) na poszczególnych działkach budowlanych dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego, garażowego bądź gospodarczo-garażowego wolno stojącego lub zespolonego z budynkiem mieszkalnym:
   a) wysokość zabudowy do kalenicy nie może przekroczyć 6,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
   b) dachy jedno, dwu lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°;
3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,1 maksymalnie 0,3;
4) obowiązujący kierunek głównych kalenic dachów:
   a) budynku mieszkalnego – w układzie równoległym lub prostopadłym do bocznych granic działek, w przypadku działek narożnych dopuszcza się położenie kalenicy w układzie równoległym lub prostopadłym do jednej z granic działki,
   b) pozostałych budynków – w układzie równoległym lub prostopadłym do kalenicy budynku mieszkalnego;
5) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej pozostawić ekologicznie czynnej, niezabudowanej i nieutwardzonej;
6) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 50% powierzchni terenu;
7) w granicach działki należy przewidzieć minimum 2 miejsca parkingowe dla jednego mieszkania, realizowane jako stanowiska odkryte;
8) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie występuje potrzeba określenia;
9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m^2, w przypadku działek narożnych dopuszcza się odstępstwo do 20%;

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

1) obsługa komunikacyjna terenów, zgodnie z rysunkiem planu:
   a) 1MN – z terenu drogi publicznej lokalnej 9KDL oraz drogi wewnętrznej 14KDW,
   b) 2MN – z terenu drogi publicznej lokalnej 9KDL oraz dróg publicznych dojazdowych 10KDD i 11KDD,
   c) 3MN - z terenu dróg publicznych dojazdowych 11KDD i 12KDD,
   d) 4MN - z terenu drogi publicznej dojazdowej 12KDD;
2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
3) obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 11.

§8.1. Przeznaczenie terenu: teren oznaczony symbolem 5MN/U przeznacza się na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – określony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę oraz adaptację istniejących budynków z zachowaniem ustaleń niniejszego planu;
2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji;
3) dopuszcza się budowę oczek wodnych i zbiorników wodnych - nie większych niż 50% terenów biologicznie czynnych;
4) wskazane wprowadzenie pasa zimozielonej warstwowej zieleni izolacyjnej wzdłuż drogi wojewódzkiej zlokalizowanej poza granicą opracowania;
5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
6) 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.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1) na poszczególnych działkach budowlanych dopuszcza się lokalizację jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego:
   a) wysokość zabudowy do kalenicy nie może przekroczyć 10,0 m., maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne - w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie,
   b) dachy dwu lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°;
2) na poszczególnych działkach budowlanych dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego, garażowego bądź gospodarczo-garażowego wolno stojącego lub zespolonego z budynkiem mieszkalnym:

a) wysokość zabudowy do kalenicy nie może przekroczyć 6,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
b) dachy jedno, dwu lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci od 20° do 40°;

3) na poszczególnych działkach budowlanych dopuszcza się lokalizację jednego budynku usługowego wolno stojącego lub zespolonego z innymi budynkami:
a) wysokość zabudowy do 6,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
b) dachy dwu lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci od 20° do 40°;

4) funkcje mogą występować wspólnie albo funkcja mieszkaniowa może występować samodzielnie:
a) udział funkcji usługowej do 40% sumy powierzchni całkowitej zabudowy,
b) udział funkcji mieszkaniowej od 60% do 100% sumy powierzchni całkowitej zabudowy;

5) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,1 maksymalnie 0,4;

6) obowiązujący kierunek głównych kalenic dachów:
a) budynku mieszkalnego – w układzie równoległym lub prostopadłym do istniejącej na działkach sąsiednich zabudowy, w przypadku działek narożnych dopuszcza się położenie kalenicy w układzie równoległym lub prostopadłym do jednej z granic działki,
b) pozostałych budynków – w układzie równoległym lub prostopadłym do kalenicy budynku mieszkalnego;

7) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej pozostawić ekologicznie czynnej, niezabudowanej i nieutwardzonej;

8) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 60% powierzchni terenu;

9) w granicach działki należy przewidzieć minimum 2 miejsca parkingowe dla jednego mieszkania oraz minimum dwa miejsca parkingowe na każde 50 m^2 powierzchni obiektów usługowych, realizowane jako stanowiska odkryte;

10) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie występuje potrzeba określenia;

11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m^2, w przypadku działek narożnych dopuszcza się odstępstwo do 20%;

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

1) obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi publicznej zbiorczej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem, drogi publicznej lokalnej 9KDL oraz wewnętrznej 15KDW, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
3) obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 11.

§9.1. Przeznaczenie terenu:
1) teren oznaczony symbolem 6U przeznacza się na tereny zabudowy usługowej – określony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
2) dopuszcza się lokalizację stacji paliw wraz z infrastrukturą techniczną;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz terenowych urządzeń rekreacji;
2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
3) 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.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
1) dopuszcza się lokalizację budynków wolno stojących, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
2) wysokość zabudowy do kalenicy nie może przekroczyć 12,0 m.,
3) dachy dwu lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°,
4) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,05 maksymalnie 0,7,
5) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej pozostawić ekologicznie czynnej, niezabudowanej i nieutwardzonej,

6) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 70% powierzchni terenu,
7) w granicach działki należy przewidzieć minimum dwa miejsca parkingowe na każde 30 m^2 powierzchni obiektów usługowych,
8) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: minimum jedno miejsce parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni obiektów usługowych,
9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m^2;

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

1) obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych dojazdowych 11KDD i 12KDD oraz drogi wewnętrznej 13KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
3) obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 11.

§10.1. Przeznaczenie terenu: teren oznaczony symbolem 7ZP/U przeznacza się na teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług – określony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizację małej architektury, oświetlenia terenu,
2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1) dopuszcza się lokalizację jednego budynku wolno stojącego,
2) wysokość zabudowy do kalenicy nie może przekroczyć 10,0 m.,
3) dach dwu lub wielopołaciowy o nachyleniu połaci od 20° do 45^O,
4) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,05 maksymalnie 0,4;

5) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60% powierzchni działki budowlanej pozostawić ekologicznie czynnej, niezabudowanej i nieutwardzonej,
6) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 40% powierzchni terenu,
7) w granicach działki należy przewidzieć minimum dwa miejsca parkingowe na każde 50 m^2 powierzchni obiektów usługowych,
8) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: minimum jedno miejsce parkingowe;

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

1) obsługa komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej 13KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
3) obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 11.

§11.1. Przeznaczenie terenu: teren oznaczony symbolem 8ZP przeznacza się na teren zieleni urządzonej – określony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się budowę ciągów pieszych (chodniki), obiektów małej architektury, urządzeń rekreacji terenowej, palcu zabaw, fontanny, oświetlenia terenu;
2) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych sezonowych lub związanych z organizacją imprez plenerowych,
3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: nie dotyczy.

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

1) obsługa komunikacyjna terenu z drogi 9KDL oraz z drogi wewnętrznej 15KDW, zgodnie z rysunkiem planu:
2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
3) obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 11.

§12.1. Przeznaczenie terenu: teren oznaczony symbolem 9KDL przeznacza się na teren komunikacji - droga publiczna lokalna – określona liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m,
2) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych nie związanych z infrastrukturą techniczną;

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów – nie dotyczy;

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

1) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
2) obsługa komunikacyjna terenu: z przyległej drogi publicznej zbiorczej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem zgodnie z rysunkiem planu,
3) droga lokalna stanowiąca połączenie sieci istniejących i projektowanych dróg dojazdowych i wewnętrznych z przyległą drogą publiczną zbiorczą poprzez projektowane skrzyżowanie - zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu.

§13.1. Przeznaczenie terenu: tereny oznaczone symbolami 10KDD, 11KDD i 12KDD przeznacza się na teren komunikacji - droga publiczna dojazdowa – określona liniami

rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) szerokość w liniach rozgraniczających:
   a) 10KDD i 12KDD - 10,0 m,
   b) 11KDD – 12,0 m
2) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych nie związanych z infrastrukturą techniczną;

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów – nie dotyczy;

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

§14.1. Przeznaczenie terenu: tereny oznaczone symbolami 13KDW, 14KDW i 15KDW przeznacza się na teren komunikacji - droga wewnętrzna – określona liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) drogi wewnętrzne pieszo-jezdne o szerokościach w liniach rozgraniczających:
   a) 13KDW – 8,0 m, zakończona placem manewrowym o wymiarach 15,0m x 18,0m,
   b) 14KDW – 6,0 m, zakończona placem manewrowym o wymiarach 12,0m x 12,0m,
   b) 15KDW – 6,0 m, zakończona placem manewrowym o wymiarach 12,0m x 15,0m;
2) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych nie związanych z infrastrukturą techniczną.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki

budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów – nie dotyczy.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 4

Zmiany w obowiązujących przepisach

§ 15. W zakresie objętym niniejszą uchwałą traci moc:

1) Uchwała Nr XXII/169/05 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 6 lipca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. Nr 94, poz. 1724 z dnia 9.08.2005 r.) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Dąbrowa Centrum”,
2) Uchwała Nr XVII/119/08 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 13 czerwca 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. Nr 99, poz. 1571 z dnia 25.07.2008 r.) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Targowa” w Dąbrowie Chełmińskiej.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

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

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

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik nr 2
do uchwały nr ……..
Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska
z dnia …….

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Dąbrowa Chełmińska – NR 2.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt ww. planu wyłożony był do publicznego wglądu od **9 listopada 2015 r. do 9 grudnia 2015 r.**, w siedzibie Urzędu Gminy w Dąbrowie Chełmińskiej.

W dniu **1 grudnia 2015 r.** w siedzibie Urzędu Gminy w Dąbrowie Chełmińskiej odbyła się publiczna dyskusja nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami w trakcie, której sporządzono wymagany przepisami protokół.

Dnia **24 grudnia 2015 r.** minął termin składania uwag do ww. projektu.

<u>Nie złożono uwag do projektu przedmiotowego planu,</u>

[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 (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 10 lutego 2015 r. poz. 199 ze zm.)].

Załącznik nr 3
do uchwały nr ……..
Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska
z dnia …….

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Dąbrowa Chełmińska – NR 2.

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 10 lutego 2015 r. poz. 199 ze zm.), określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 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 (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.), zadania własne gminy.

§ 2 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.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r., Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 z późn. zm.).