UCHWAŁA NR XXXVI.324.2017
RADY GMINY DĄBROWA CHEŁMIŃSKA
z dnia 14 grudnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wałdowo Królewskie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r. poz. 1073), uchwala się, 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 XXX.256.2017 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 25 maja 2017 r., uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Wałdowo Królewskie**, zwany dalej planem, w granicach określonych uchwałą Nr XVI.124.2015 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 30 grudnia 2015 r.

2. Integralną część planu miejscowego 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.

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

2. Każdy teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określony jest symbolem, składającym się kolejno z pomocniczego numeru terenu oraz liter zgodnie z oznaczeniami rysunku planu miejscowego stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

§ 4. 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) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
   a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
   c) ZL – las,
   d) KDW – teren komunikacji – droga wewnętrzna,
   e) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 i 2, mają charakter informacyjny.

3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć plan miejscowy określony w §1.1. niniejszej uchwały;
2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akta prawa stanowionego przez organy samorządu województwa i wojewodę;
3) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
4) 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;
5) 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 wysięgu do 0,8 m, oraz balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp o wysięgu do 1,3 m;

6) usługach - należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju działalność usługową 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.;

7) 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.

Rozdział 2
Ogólne zasady zagospodarowania obowiązujące na terenie objętym planem

§ 5. 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) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę oraz adaptację istniejących budynków z zachowaniem ustaleń niniejszego planu;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

3) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

4) na poszczególnych działkach dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji;

5) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;

6) dopuszcza się możliwość łączenia działek budowlanych z uwzględnieniem zachowania linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wskazanych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

1) dopuszczalne poziomy natężenia pola elektrycznego, pola magnetycznego oraz wartość progowa poziomu hałasu dla poszczególnych terenów według ich przeznaczenia – zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
3) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
4) należy chronić istniejący drzewostan poprzez wkomponowanie w zagospodarowanie działki, usuwanie drzew podlega ograniczeniu i może nastąpić jedynie w przypadku realizacji zabudowy, uzasadnionej wycinki o charakterze pielęgnacyjnym, realizacji docelowego układu drogowego i inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: należ stosować przepisy odrębne.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba 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, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody - obszar objęty planem znajduje się w Nadwiślańskim Parku Krajobrazowym, należy stosować przepisy odrębne;
2) granice i sposoby zagospodarowania terenów leśnych, podlegających ochronie na podstawie przepisów o lasach - określono w ustaleniach szczegółowych planu, dotyczących terenu oznaczonego symbolem 6ZL;

3) granice i sposoby zagospodarowania terenów wód powierzchniowych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony wód - nie występują;
4) tereny górnicze - nie występują;
5) udokumentowane złoża kopalin - nie występują;
6) obszary szczególnego zagrożenia powodzią - nie występują;
7) obszary osuwania się mas ziemnych - nie występują;
8) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – dla obszaru województwa nie sporządzono audytu krajobrazowego, krajobrazy priorytetowe nie występują w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania.

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

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

1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
2) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązuje nakaz udostępniania terenu do celów eksploatacji, konserwacji i w razie awarii;
3) obsługa komunikacyjna - poprzez drogę publiczną klasy dojazdowej i drogi publiczne zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem oraz drogi wewnętrzne – zgodnie z rysunkiem planu;
4) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę: z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej uzbrojonej w zasuwy i hydranty przeciwpożarowe w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi, dopuszcza się ujęcia własne;
5) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:
   a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
   b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowo gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na nieczystości płynne lub przydomowe oczyszczalnie ścieków usytuowane na działkach, z zachowaniem przepisów odrębnych;
6) zasady obsługi w zakresie kanalizacji deszczowej:
   a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych 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 i technologii, w tym pochodzących ze źródeł energii odnawialnej, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych, z zachowaniem przepisów 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;
9) zasady zaopatrzenia w gaz:
   a) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł, z zachowaniem przepisów odrębnych,
   b) dopuszcza się budowę sieci gazowej, w przypadku jej realizacji podłączenie z zachowaniem przepisów odrębnych;
10) zasady obsługi w zakresie odpadów: gromadzenie odpadów stałych w zamykanych, przenośnych pojemnikach do czasowego gromadzenia tych odpadów, w ilości dostosowanej do potrzeb, zlokalizowanych z zachowaniem estetyki i izolacji, z zapewnieniem odpowiedniego dostępu dla ich wywozu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
11) 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. Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów:
1) MN – 30 %,
2) MN/U – 30%,
3) KDW, KDD, ZL – 1 %.

Rozdział 3

Szczegółowe zasady zagospodarowania obowiązujące na terenie objętym planem

§6.1. Przeznaczenie terenów: w granicach obszaru objętego planem wyznacza się 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, oznaczone symbolami **1MN, 4MN i 5MN.**

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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,

maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba 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) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0 m;
2) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem podpiwniczenia;
3) na poszczególnych działkach dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych wolno stojących lub zespolonych ze sobą;
4) geometria dachów: dwu bądź wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20^{O} do 45^{O};
5) obowiązujący kierunek głównej kalenicy: w układzie równoległym lub prostopadłym do frontu działki;
6) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,05 - maksymalnie 1,0;
7) budynki należy lokalizować z zachowaniem maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy według rysunku planu;
8) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej pozostawić ekologicznie czynnej, niezabudowanej i nieutwardzonej;
9) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 50% powierzchni terenu lub działki;
10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
    a) co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
    b) sposób realizacji – w granicach działki budowlanej jako stanowiska odkryte lub wbudowane w budynki;
11) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określenia;
12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m^2, w przypadku działek narożnych dopuszcza się odstępstwo do 20%.

§7.1. Przeznaczenie terenu: w granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, oznaczone symbolem **10MN/U.**

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna 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) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0 m;
2) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem podpiwniczenia;
3) na poszczególnych działkach dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i garażowych wolno stojących lub zespolonych ze sobą;
4) funkcja mieszkaniowa może występować samodzielnie lub funkcje mogą występować wspólnie, maksymalny udział funkcji usługowej - 40% sumy powierzchni całkowitej zabudowy;
5) geometria dachów: dwu bądź wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20^{O} do 45^{O};
6) obowiązujący kierunek głównych kalenic budynków: w układzie równoległym lub prostopadłym względem siebie;
7) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,05 - maksymalnie 0,8;
8) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej pozostawić ekologicznie czynnej, niezabudowanej i nieutwardzonej;
9) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 60% powierzchni terenu lub działki;
10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
    a) co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
    b) sposób realizacji – w granicach działki budowlanej jako stanowiska odkryte lub wbudowane w budynki,
    c) co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług;
11) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum jedno miejsce parkingowe na każde 100 m^2 powierzchni obiektów usługowych.

§ 8.1. Przeznaczenie terenu: w granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny komunikacji - droga wewnętrzna, określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, oznaczone symbolami **2KDW, 3KDW, 7KDW.**

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna 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) szerokość w liniach rozgraniczających:
   a) 2 KDW – 10,0 m,
   b) 3KDW, 7KDW – 6,0 m, drogi zakończone placami manewrowymi o wymiarach zgodnie z rysunkiem planu;
2) dopuszcza się przebudowę istniejącego lub budowę nowego uzbrojenia technicznego niezwiązanego z ruchem drogowym;
3) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych nie związanych z infrastrukturą techniczną.

§ 9.1. Przeznaczenie terenu: w granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, oznaczone symbolami **8KDD, 9KDD, 11KDD.**

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna 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) poszerzenie pasa drogowego drogi dojazdowej w liniach rozgraniczających o szerokości – zgodnie z rysunkiem planu;
2) dopuszcza się przebudowę istniejącego lub budowę nowego uzbrojenia technicznego niezwiązanego z ruchem drogowym;
3) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych nie związanych z infrastrukturą techniczną.

§ 10.1. Przeznaczenie terenu: w granicach obszaru objętego planem wyznacza się lasy, określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, oznaczone symbolem **6ZL.**

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna 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, obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 4
Zmiany w obowiązujących przepisach

§ 11. W zakresie objętym niniejszą uchwałą traci moc:

1) uchwała Nr VIII/36/99 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 29 kwietnia 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Chełmińska oraz zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa Zabasta w Ostromecku (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. Nr 42, poz. 351 z dnia 6.07.1999 r.);
2) uchwała Nr XII/94/99 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 29 grudnia 1999 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Dąbrowa Chełmińska oraz zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Chełmińska (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. Nr 20, poz. 142 z dnia 09.05.2000 r.).

Rozdział 4
Przepisy końcowe

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

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

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

Załącznik nr 2
do uchwały nr XXXVI.324.2017
Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska
z dnia 14 grudnia 2017r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wałdowo Królewskie.

I. Projekt ww. planu wyłożony był do publicznego wglądu **od 14 czerwca 2017 r. do 14 lipca 2017 r.**, w siedzibie Urzędu Gminy w Dąbrowie Chełmińskiej.

W dniu **27 czerwca 2017 r.** w siedzibie Urzędu Gminy w Dąbrowie Chełmińskiej odbyła się publiczna dyskusja nad przyjętymi w ww. projekcie mpzp. rozwiązaniami w trakcie, której sporządzono wymagany przepisami protokół.
Dnia **31 lipca 2017 r.** minął termin składania uwag do ww. projektu.

<u>Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęło 8 uwag, z których nie uwzględniono 6 uwag.</u>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Uchwała Rady Gminy
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	03-08-2017 r. (data nadania: 31.07.2017 r.)	[....]*	Brak zgody na „wszelkie prace techniczne uzbrojenia" przez teren działki nr ewid. 56	dz. nr ewid. 56 Wałdowo Królewskie	Brak ustaleń – działka położona poza granicami opracowania	
2.	14-07-2017 r.	[....]*	Brak zgody na dopuszczenie usług dla terenu 10 MN/U (dz. nr 53/14) ponieważ obniży to wartość działek sąsiednich.	Dz. nr ewid. 53/14 Wałdowo Królewskie	MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług W par. 4 ust. 3 pkt 6 wprowadzono definicję usług dopuszczonych w granicach planu: Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o usługach – należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju działalność usługową 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." Ponadto obowiązują ustalenia par. 5 ust. 3 pkt 2: „zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej".	

3.	03-07-2017 r.	[....]*	Brak zgody na dopuszczenie usług dla terenu 10 MN/U (dz. nr 53/14) ponieważ obniży to wartość działek sąsiednich.	Dz. nr ewid. 53/14 Wałdowo Królewskie	MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług W par. 4 ust. 3 pkt 6 wprowadzono definicję usług dopuszczonych w granicach planu: Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o usługach – należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju działalność usługową 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.” Ponadto obowiązują ustalenia par. 5 ust. 3 pkt 2: „zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej”.	
4	26-06-2017 r.	[....]*	Wprowadzić zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków	Cały obszar objęty planem	W treści planu ustalono następujące zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej: a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowo gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na nieczystości płynne lub przydomowe oczyszczalnie ścieków usytuowane na działkach, z zachowaniem przepisów odrębnych	
5.	26-06-2017 r.	[....]*	Brak zgody na dopuszczenie usług dla terenu 10 MN/U (dz. nr 53/14).	Dz. nr ewid. 53/14 Wałdowo Królewskie	MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług W par. 4 ust. 3 pkt 6 wprowadzono definicję usług dopuszczonych w granicach planu: Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o usługach – należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju działalność usługową 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.” Ponadto obowiązują ustalenia par. 5 ust. 3 pkt 2: „zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej	
6.	14-07-2017 r.	[....]*	Brak zgody „na formę zagospodarowania przestrzennego części wsi Wałdowo Królewskie”	W piśmie nie wskazano nr ewid. nieruchomości	W piśmie nie wskazano nr ewid. nieruchomości	

*Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 922);

Przyczynę odrzucenia uwag stanowiło:

a) ad. poz. 1 wykazu – ustalenia planu odnoszą się wyłącznie do terenów objętych granicą opracowania,
b) ad. poz. 2, 3 i 5 - brak przesłanek do wprowadzenia zmian. Przyjęte zapisy w zakresie funkcji usługowej dopuszczają jedynie usługi nieuciążliwe, takie które nie oddziałują na działki sąsiednie. Ponadto – zgodnie z przepisami odrębnymi tj. art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 poz. 459) Właściciel nieruchomości powinien przy wykorzystaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. W zakresie ewentualnego wpływy funkcji na środowisko i zdrowie projekt planu uzyskał pozytywne opinie:
    - Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Bydgoszczy pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych z dnia 25.05. 2017 r. na stan sanitarny środowiska i zdrowie ludzi;
    - Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Bydgoszczy pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych z dnia 08-05. 2017 r.
    - Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy w zakresie wpływu na środowisko z dnia 11-05-2017 r.

    Nadto postanowieniem z dnia 11-05-2017 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy uzgodnił projekt przedmiotowego planu w zakresie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na cele ochrony Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego.
c) ad. poz. 4 - brak przesłanek do wprowadzenia zmian. Projekt planu uzyskał pozytywne opinie:
    - Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Bydgoszczy pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych z dnia 25.05. 2017 r. na stan sanitarny środowiska i zdrowie ludzi;
    - Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Bydgoszczy pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych z dnia 08-05. 2017 r.
    - Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy w zakresie wpływu na środowisko z dnia 11-05-2017 r.

    Nadto postanowieniem z dnia 11-05-2017 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy uzgodnił projekt przedmiotowego planu w zakresie ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na cele ochrony Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego.
d) ad. poz. 6 - brak przesłanek do wprowadzenia zmian. Stwierdzono, iż zgłaszający uwagę nie wnosił o zmianę ustaleń planu, ponieważ treść złożonego pisma zawiera wyłącznie ogólny brak zgody, w którym nie wyartykułowano żadnej uwagi do projektu planu.

Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu, w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

II. Projekt ww. planu wyłożony był do publicznego wglądu w dniach **od 29 września 2017 r. do 31 października 2017 r.**, w siedzibie Urzędu Gminy w Dąbrowie Chełmińskiej.

W dniu **17 października 2017 r.** w siedzibie Urzędu Gminy w Dąbrowie Chełmińskiej odbyła się publiczna dyskusja nad przyjętymi w ww. projekcie mpzp. rozwiązaniami w trakcie, której sporządzono wymagany przepisami protokół.

Dnia **17 listopada 2017 r.** minął termin składania uwag do ww. projektu.

<u>Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęły 3 uwagi, z których nie uwzględniono 2 uwag.</u>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Uchwała Rady Gminy
1.	**2.**	**3.**	**4.**	**5.**	**6.**	**7.**
1.	24.10.2017r.	[....]*	Brak zgody by droga wewnętrzna łączyła się z działką należącą do Państwa Ziółkowskich.	dz. nr ewid. 51 dz. nr 52/2 Wałdowo Królewskie	7KDW – teren komunikacji – droga wewnętrzna	Uwaga nie uwzględniona
2.	09-11-2017 r.	[....]*	Brak zgody na projektowaną drogę wewnętrzną prowadzoną po połowie własności między granicą działki 52/2 z działką nr 51. Wniosek o wprowadzenie drogi wewnętrznej przy granicy z lasem. Pozostawienie funkcji rolnej w przypadku nie uwzględnienia uwagi na pozostałej części działki.	dz. nr ewid. 52/2 Wałdowo Królewskie	1MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 3KDW – teren komunikacji – droga wewnętrzna	Uwaga nie uwzględniona

*Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 922);

<u>Przyczynę odrzucenia uwag stanowiło:</u>

a) <u>ad. poz. 1 wykazu:</u>
   Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie przeznaczenia terenu, wyznaczenie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Organ odpowiedzialny za kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy (art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) chcąc stać na straży ładu przestrzennego oraz poszanowanie własności wszystkich mieszkańców gminy musi dążyć do stanowienia czytelnego prawa miejscowego z jasno określonym sposobem i warunkami zagospodarowania przestrzennego wnioskowanego terenu, ale również terenów znajdujących się w strefie oddziaływania projektowanej inwestycji. Wyznaczając w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy jednocześnie określić obsługę komunikacyjną wszystkich terenów. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie przesądza o własności dróg wewnętrznych. Drogi wewnętrzne mogą stanowić własność jednej osoby, współwłasność wielu osób, mogą być też docelowo wykupione przez gminę.
b) <u>ad. poz. 2 wykazu:</u>

Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie przeznaczenia terenu, wyznaczenie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Organ odpowiedzialny za kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy (art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) chcąc stać na straży ładu przestrzennego oraz poszanowanie własności wszystkich mieszkańców gminy musi dążyć do stanowienia czytelnego prawa miejscowego z jasno określonym sposobem i warunkami zagospodarowania przestrzennego wnioskowanego terenu, ale również terenów znajdujących się w strefie oddziaływania projektowanej inwestycji. Wyznaczając w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy określić obsługę komunikacyjną wszystkich terenów. Wprowadzenie drogi wewnętrznej wzdłuż terenów leśnych uniemożliwiłoby obsługę komunikacyjną terenu 4MN, wobec czego należałoby zaprojektować drugą równoległą drogę wewnętrzną dla obsługi działek powstałych w wyniku podziału dz. nr ewid. 51 (teren 4MN). Takie rozwiązanie jest kompletnie bezzasadne. Niekorzystne także dla samego wnioskującego o wprowadzenie zmiany, bowiem działki powstałe w wyniku podziału działki nr 52/2 graniczyłyby z dwóch stron z drogami, przez co straciłyby na atrakcyjności. Przyjęte rozwiązanie przewiduje atrakcyjne - z punktu widzenia nabywcy, działki graniczące z terenami leśnymi z jednoczesnym dostępem do drogi. Przedłożone do publicznego wglądu rozwiązanie jest najbardziej optymalnym i ekonomicznie uzasadnionym przede wszystkim dla właścicieli działek o nr ewid. 52/2 i 51 (droga prowadzona wzdłuż granicy dwóch nieruchomości o jednakowej szerokości z obu stron), ale także z punktu widzenia zarówno racjonalnego i oszczędnego gospodarowania gruntami jak również w przyszłości możliwości budowy sieci infrastruktury technicznej (np. wodociąg i kanalizacja) na terenie objętym planem.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie przesądza o własności dróg wewnętrznych. Drogi wewnętrzne mogą stanowić własność jednej osoby, współwłasność wielu osób, mogą być też docelowo wykupione przez gminę.

W zakresie pozostawienia funkcji rolnej terenu – brak uzasadnienia. Zgodnie z obowiązującym studium uchwalonym uchwałą Nr XXX.256.2017 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 25 maja 2017 r. teren – ze względu na swoje położenie w zainwestowanej części obrębu Wałdowo Królewskie na terenie Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego, a także przy drogach publicznych, jak również ze względu na grunty rolne o niskiej bonitacji gleb, objęty został zamiarem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wskazany jako potencjalny teren rozwojowy miejscowości. Brak porozumienia sąsiedzkiego nie stanowi uzasadnienia dla pozostawienia pasa terenów rolnych (gruntów rolnych niskiej przydatności dla rolnictwa) w środku projektowanego osiedla mieszkaniowego. Jednocześnie wskazuje się, iż do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXXVI.324.2017
Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska
z dnia 14 grudnia 2017r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wałdowo Królewskie.

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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), 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 2016 r. poz. 1870 ze zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. 2017 poz. 1579).

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2017 r. poz. 1073 ze zm.) do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wałdowo Królewskie.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej a także parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

3) wymagania:

   a) ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami – uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

   b) ochrony gruntów rolnych i leśnych - zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1161) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz leśnych na cele nieleśne;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, w granicach opracowania nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej i archeologicznej;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

6) walory ekonomiczne przestrzeni - uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy

systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

7) prawo własności – zgodnie z art. 6 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2017 r. poz. 1073 ze zm.) każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Nadto zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 w okresie wyłożenia do publicznego wglądu oraz nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Projekt ww. planu wyłożony był dwukrotnie do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w Dąbrowie Chełmińskiej:

   a) W dniach od 14 czerwca 2017 r. do 14 lipca 2017 r. W trakcie wyłożenia w dniu 27 czerwca 2017 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Dąbrowie Chełmińskiej odbyła się publiczna dyskusja nad przyjętymi w ww. projekcie mpzp. rozwiązaniami w trakcie, której sporządzono wymagany przepisami protokół. Dnia 31 lipca 2017 r. minął termin składania uwag do ww. projektu. Złożono 8 uwag do projektu planu. W wyniku rozpatrzenia uwzględniono dwie uwagi, odrzucono i nie uwzględniono sześciu uwag. W związku z faktem, iż wprowadzone zmiany dotyczyły przebiegu dróg wewnętrznych stanowiących obsługę komunikacyjną projektowanych terenów mieszkaniowych wewnątrz obszaru objętego granicą opracowania i nie posiadających bezpośrednich powiązań z drogami publicznymi, a także biorąc pod uwagę, iż zmiany nie powodowały wprowadzenia terenów o funkcjach innych niż, te które podlegały uzgodnieniom i opiniom projekt planu nie wymagał ponowienia procesu opiniowania i uzgodnienia. Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu, w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
   b) W dniach od 29 września 2017 r. do 31 października 2017 r. W trakcie wyłożenia w dniu 17 października 2017 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Dąbrowie Chełmińskiej odbyła się publiczna dyskusja nad przyjętymi w ww. projekcie mpzp. rozwiązaniami w trakcie, której sporządzono wymagany przepisami protokół. Dnia 17 listopada 2017 r. minął termin składania uwag do ww. projektu. Złożono 3 uwagi do projektu przedmiotowego planu. W wyniku rozpatrzenia uwzględniono jedną uwagę, odrzucono i nie uwzględniono dwóch uwag.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy terenu objętego planem, zgodnie z art. 17 pkt 6 b projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienia właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego - uwzględniono poprzez ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ora zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz art. 46 pkt 1 oraz art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymieniony wyżej podlega strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, w tym z zapewnieniem możliwości udziału społeczeństwa w okresie wyłożenia do publicznego wglądu. Wnioski i uwagi w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko - stosownie do przepisu art. 54 ust. 3 ustawy - należy wnosić na zasadach określonych w art. 18 ust. 2 i ust. 3 przywoływanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko w publicznie dostępnym wykazie danych o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie, zamieszczono informacje o projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Wałdowo Królewskie oraz prognozie oddziaływania na środowisko ww. planu miejscowego.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedurę przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. 2017 r. poz. 1073 ze zm.) wraz ze strategiczną ocena oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.);

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – uwzględniono poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę: z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej uzbrojonej w zasuwy i hydranty przeciwpożarowe w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi; dopuszcza się budowę ujęć własnych z zachowaniem przepisów odrębnych.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3

3) Dla terenu obowiązują ustalania:
   a) uchwała Nr VIII/36/99 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 29 kwietnia 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Chełmińska oraz zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa Zabasta w Ostromecku (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. Nr 42, poz. 351 z dnia 6.07.1999 r.);
   b) uchwała Nr XII/94/99 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 29 grudnia 1999 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Dąbrowa Chełmińska oraz zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Chełmińska (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. Nr 20, poz. 142 z dnia 09.05.2000 r.).

Zmiana w/w planów umożliwi właścicielom nieruchomości położonych w granicach opracowania na realizację zamierzeń inwestycyjnych m.in. związanych z lokalizacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na gruntach rolnych o niskiej przydatności dla rolnictwa. Zgodnie z obowiązującym studium uchwalonym uchwałą Nr XXX.256.2017 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 25 maja 2017 r. teren – ze względu na swoje położenie w zainwestowanej części obrębu Wałdowo Królewskie na terenie Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego, a także przy drogach publicznych, jak również ze względu na grunty rolne o niskiej bonitacji gleb, objęty został zamiarem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wskazany

jako potencjalny teren rozwojowy miejscowości. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje w pełni uzasadnienie i jest słusznym działaniem na rzecz rozwoju gminy.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4

Sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) niezmienną transportochłonności układu przestrzennego;

2) wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu na dotychczasowych zasadach;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów istniejącymi i projektowanymi drogami publicznymi lokalnymi i dojazdowymi oraz drogami wewnętrznymi;

4) planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na terenie położonym w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, na terenie o już istniejącym zainwestowaniu wpłynie na rozwój miejscowości a także rozwój gospodarczy gminy.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dąbrowa Chełmińska będąca załącznikiem do uchwały nr XX.178.2012 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 25 października 2012 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Chełmińska oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Dąbrowa Chełmińska uwzględnia docelowe, sukcesywne sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodne z dotychczasową polityką przestrzenną i kierunkami wyznaczonymi i przyjętymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a w razie potrzeby ich bieżącą aktualizację. Opracowanie przedmiotowego planu jest w pełni zgodne z wynikami ww. analizy.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na potrzeby projektu planu sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.