

Wójt Gminy Dąbrowa Chełmińska

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
TERENU „GZIN GÓRNY 1”
OBRĘB GEODEZYJNY
GZIN GÓRNY
GMINA DĄBROWA CHEŁMIŃSKA**

**Uchwała Nr VIII/43/07
Rady Gminy w Dąbrowie Chełmińskiej
z dnia 15 czerwca 2007 r.**

Dąbrowa Chełmińska 2006 - 2007 r.

AWJ

AWJ Wojciech Jaworski
ul. Bukowa 9/6, 85-625 Bydgoszcz
tel/fax (0 52) 3277 838
tel. 0 500 114 777
e-mail: a.kujath.jaworska@orange.pl
NIP 554-103-69-92

zespół autorski:

GENERALNY PROJEKTANT:

mgr inż. arch. Agnieszka Kujath-Jaworska
*Wpis na listę członków Północnej Okręgowej Izby Urbanistów
z siedzibą w Gdańsku pod Nr G – 166/2003*

**PODSTAWOWE OPRACOWANIE
EKOFIZJOGRAFICZNE,
PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA
NA ŚRODOWISKO:**

mgr inż. arch. kraj. Anna Rożek
Biegły z listy Wojewody Kuj. – Pom. w zakresie sporządzania ocen oddziaływania na środowisko nr 0048

ENERGETYKA:

inż. Zofia Olechnowicz

**PROGNOZA SKUTKÓW
FINANSOWYCH:**

mgr inż. Joanna Grzesiak
(rzecoznawca majątkowy – świadectwo uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości nr 4113)

**UCHWAŁA NR VIII/43/07
RADY GMINY W DĄBROWIE CHEŁMIŃSKIEJ
Z DNIA 15 CZERWCA 2007 R.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Gzin Górny 1” obręb geodezyjny Gzin Górny gmina Dąbrowa Chełmińska.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm. z 2004 r. Dz. U. Nr 6, poz. 41; Nr 141, poz. 1492 z 2005 r. Dz. U. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Dz. U. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm. z 2002 r. Dz. U. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Dz. U. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Dz. U. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203 oraz z 2005 r. Dz. U. Nr 172, poz. 1441 oraz z 2006 r. Dz. U. Nr 17, poz. 128)

**Rada Gminy
uchwala co następuje:**

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.1 Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Chełmińska, uchwalonego uchwałą Nr XXVI/184/05 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 7 grudnia 2005 r., uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Gzin Górny 1” obręb geodezyjny Gzin Górny gmina Dąbrowa Chełmińska.**

2. Integralną część uchwały stanowią:

- a) rysunek planu w skali 1:1000, jako załącznik nr 1 do uchwały,
- b) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2 do niniejszej uchwały (nie ogłaszany),
- c) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, jako załącznik nr 3 do niniejszej uchwały (nie ogłaszany).

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

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

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

§ 4. Każdy teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu określony jest symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie poszczególnych terenów według oznaczeń legendy rysunku planu.

§ 5. 1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 5) linie obowiązującego podziału na działki budowlane – zgodne z podziałem wg rejestru gruntów,
- 6) symbole terenów:
 - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej,
 - b) KG – droga gminna dojazdowa,
 - c) KDX – droga wewnętrzna – pieszo-jezdna,
 - d) KX – ciąg pieszy

7) wymiary obowiązkowe,

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan określony w §1.1. niniejszej uchwały,
- 2) symbolu terenu – należy przez to rozumieć identyfikacyjne oznaczenie terenu, wydzielonego za pomocą linii rozgraniczających o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, składające się kolejno z pomocniczego numeru terenu oraz liter zgodnie z oznaczeniami rysunku planu miejscowego stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały,
- 3) przepisach odrębnych i szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązujące na dzień realizacji inwestycji określonej niniejszą uchwałą,
- 4) numerze działki – należy przez to rozumieć numer według rejestru ewidencji gruntów;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunkach planów liniami rozgraniczającymi,
- 6) zabudowie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym w odniesieniu do jednej działki, przeznaczony do stałego zamieszkania i

- pobytu ludzi, spełniający warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne na podstawie odrębnych przepisów,
- 7) adaptacji – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejących obiektów, infrastruktury i urządzeń technicznych do funkcji określonej planem, w tym przebudowę, rozbudowę i modernizację,
 - 8) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć część powierzchni ziemi ukształtowaną głównie pod wpływem czynników naturalnych,
 - 9) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleni pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu, występującą w formie zwartych, zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów o całorocznej wegetacji,
 - 10) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę na nośniku o wymiarach większych niż 100x60 cm, umieszczoną na budynku, ogrodzeniu lub wolno stojącą.

Rozdział 2

Ogólne zasady zagospodarowania obowiązujące na terenie objętym planem

§ 6. 1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych, w tym:
 - a) zachowanie istniejących form ukształtowania terenu,
 - b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych,
- 2) usuwanie drzew wymaga stosownego zezwolenia, podlega ograniczeniu i może nastąpić jedynie w przypadku: uzasadnionej wycinki o charakterze pielęgnacyjnym, realizacji docelowego układu drogowego i inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - **obszar objęty planem znajduje się częściowo w strefie „W” ochrony konserwatorskiej – o rozpoznanej, na podstawie badań, zawartości ważnych reliktywów archeologicznych** – na obszarze stref wszelka działalność inwestycyjna musi być poprzedzona badaniami archeologicznymi na koszt inwestora. Zakres prac archeologicznych określony zostanie przy uzgodnieniu projektu budowlanego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
 - w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekt zabytkowy prace ziemne należy wstrzymać do momentu wykonania i udokumentowania badań archeologicznych.
3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na obszarze objętym granicami opracowania nie wyznacza się przestrzeni publicznych;

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: teren objęty niniejszym planem położony jest w **Zespole Parków Krajobrazowych Chełmińskiego i Nadwiślańskiego**. Aktualnym przepisem w zakresie gospodarowania na jego terenie jest Rozporządzenie Wojewody Kujawsko-Pomorskiego nr 20/2005 z dnia 8 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. Pom. Nr 108, poz. 1874).

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) obowiązuje zakaz wprowadzania wtórnych podziałów,
- 2) dopuszcza się możliwość scalania działek budowlanych z uwzględnieniem zachowania linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania wskazanych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) zakazuje się budowy obiektów budowlanych i budynków na terenach przeznaczonych pod zabudowę bez poprzedzenia projektu budowlanego przeprowadzeniem badań geologiczno-inżynierskich i określenia warunków posadowienia obiektu, oraz bez inwentaryzacji uzbrojenia podziemnego, między innymi w zakresie sieci wodociągowych, telekomunikacyjnych, elektroenergetycznych i gazowych, oraz wymaga się zachowania od nich normatywnych odległości, również poprzez ich przebudowę na warunkach określonych przez ich gestorów,
- 2) Zakazuje się budowy wszelkich budynków na terenach dróg i ciągów pieszych.

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

Rozdział 3

Szczegółowe zasady zagospodarowania obowiązujące na terenie objętym planem

§7. Dla terenów oznaczonych symbolem **1 MN** (pow. ok. 8,20 ha) i **2 MN** (pow. ok. 1,87 ha); obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) w granicach planu wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu – MN,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, w tym produkcyjnych, magazynowo-składowych (np. han-

dlu hurtowego), hodowli zwierząt (z wyłączeniem stajni na własne potrzeby), obiektów warsztatowych, a także innych funkcji powodujących szkodliwe (trwałe lub czasowe) uciążliwości dla środowiska i ludzi,

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, w zakresie formy, skali i proporcji, materiałów wykończeniowych i detalu architektonicznego, wymóg stosowania jednolitego materiału pokrycia dachów dla budynków w obrębie jednej działki,
- 2) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych na granicy działek,
- 3) zakaz budowy obiektów budowlanych i budynków bez poprzedzenia projektu budowlanego badaniami geologiczno-inżynierskimi w celu określenia warunków posadowienia,
- 4) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, w sposób umożliwiający zharmonizowanie obiektów z otaczającym krajobrazem,
- 5) ogrodzenie działek ażurowe – ze wskazaniem obsadzenia zielenią izolacyjną.
- 6) obowiązuje zakaz lokalizowania tablic reklamowych wielkoformatowych,
- 7) na poszczególnych działkach dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji,
- 8) dopuszcza się budowę stawów rekreacyjnych - nie większych niż 30% terenów biologicznie czynnych,
- 9) zakaz realizacji obiektów tymczasowych niezwiązanych z prowadzeniem robót budowlanych.
- 10) zakaz lokalizacji tuneli foliowych i szklarni.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego, wysokość budynku od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy nie może przekroczyć 8,0 m., budynki parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego, dachy dwu lub wielospadowe o maksymalnym nachyleniu połaci od 30° do 45°, maksymalna powierzchnia zabudowy 250 m²,
- 2) dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach jednego wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego (w tym budynek stajni na własne potrzeby dla max. 3 koni), parterowego o geometrii dachu nawiązującej do budynku mieszkalnego, maksymalna powierzchnia zabudowy 150 m², wysokość budynku od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy nie może przekroczyć 6,0 m
- 3) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
- 4) ustala się ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń: minimalnej 1,20 m maksymalnej 1,60 m