

UCHWAŁA NR XV/101/08
RADY GMINY DĄBROWA CHEŁMIŃSKA
z dnia 28 marca..... 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części działki nr 64/2 w Dąbrowie Chełmińskiej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 zm. Dz.U. z 2004 Nr 6, poz. 41, Dz.U. z 2004r. Nr 141, poz. 1492, Dz. U. z 2005r. Nr 113, poz. 954, Dz.U z 2005r. Nr 130, poz. 1087, Dz.U. z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880)

Rada Gminy
uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.1. Po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Chełmińska uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/184/05 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 7 grudnia 2005r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części działki nr 64/2 w Dąbrowie Chełmińskiej, zwany dalej planem.

2. Integralne części uchwały stanowią:

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

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

- 1) adaptacji – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejących obiektów, infrastruktury i urządzeń technicznych do funkcji określonej planem, w tym przebudowę, rozbudowę, modernizację;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem nie większym niż 15°;
- 3) dachu średnio wysokim – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 15° i nie większym niż 30°;
- 4) dachu wysokim – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 30° i nie większym niż 45°;
- 5) harmonijnym charakterze zabudowy – należy przez to rozumieć wymóg realizacji obiektów o podobnych walorach architektonicznych charakteryzujących się podobnymi parametrami (np proporcje, skala obiektu, rodzaj dachu, rodzaj i kolorystyka materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachowego);
- 6) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie, współczesnienie obiektów i urządzeń w zakresie wymiany materiałów i urządzeń;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w

której może być umieszczona ściana budynku/ za wyjątkiem elementów architektonicznych jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, podokienniki oraz inne detale/ bez prawa przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej dróg, linii energetycznych i rowów;

- 8) usługach wbudowanych w budynki mieszkalne - należy przez to rozumieć wyłącznie takie usługi zlokalizowane w budynkach mieszkalnych, które mogą być świadczone w warunkach odpowiadających wymaganiom techniczno-budowlanym stawianym pomieszczeniom mieszkalnym;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominującą funkcję terenu;
- 11) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, które uzupełniają lub wzbogacają podstawowe funkcje terenu;
- 12) symbolu terenu – rozumie się przez to identyfikacyjne oznaczenie terenu zawierające literowy symbol funkcji terenu wraz z kolejnym numerem;
- 13) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 14) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę na nośniku o wymiarach większych niż 100x60cm, ale mniejszych niż 300x200cm, wysokości nie przekraczającej 4,0m, wolno stojącą;
- 15) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleń pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu, występującą w formie zwartych, zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów o całorocznej vegetacji.

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

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

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

2. Ustalenia tekstowe planu zapisane są w układzie:

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

3. Ustalenia ogólne zapisane są w następującej formie:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenu i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;

- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

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

Rozdział 2 Oznaczenia graficzne

§4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu ściśle określone;
- 3) linie wewnętrznego podziału terenów o tym samym przeznaczeniu ściśle określone;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole terenów.

Rozdział 3 Ogólne ustalenia planu

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

2. Przeznaczenie terenów:

- 1) dla każdego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ustala się jego przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych;
- 2) dla terenów przeznaczonych dla więcej niż jednej funkcji ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające terenu;
- 3) przeznaczenie terenu ustala się na rysunku planu symbolem literowym i kolejnym numerem;
- 4) w granicach opracowania planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone symbolem MN/U,
 - c) teren przepompowni ścieków oznaczony symbolem K,
 - d) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDD,
 - e) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami KDW.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy w części działki wyznaczonej liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) obowiązuje zasada lokalizacji nie więcej niż dwóch obiektów kubaturowych na jednej działce, w tym tylko jednego budynku mieszkalnego;
- 3) obowiązują wysokie walory architektoniczne budynków w zakresie formy i materiałów wykończeniowych elewacji, obiektów małej architektury, urządzeń rekreacji, ogrodzenia i innych elementów zagospodarowania terenu pod względem formy i materiałów wykończeniowych;
- 4) dla budynków mieszkalnych obowiązuje realizacja dachów średnio wysokich lub wysokich dwu lub wielospadowych z pokryciem dachówką ceramiczną, blachodachówką lub gontem bitumicznym w kolorze określonym w ustaleniach szczegółowych; dla budynków drewnianych dopuszcza się dachy z elementów

- drewnianych o kolorystyce dostosowanej do koloru budynku;
- 5) dla wolno stojących budynków usługowych na terenach mieszkaniowo-usługowych ustala się dachy średniowysokie lub płaskie w kolorze i rodzaju pokrycia dachu budynku mieszkalnego;
 - 6) obowiązujący kierunek głównych kalenic równoległe do przyległej drogi; dla działek narożnych główne kalenice równoległe do jednej z przyległych dróg;
 - 7) w obrębie jednej działki na garażach i budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy średnio wysokie lub płaskie o kolorystyce i rodzaju pokrycia dachu budynku mieszkalnego;
 - 8) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
 - 9) na terenach zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zakaz realizacji tuneli foliowych i szklarni, poza niewielkimi obiektami o powierzchni do 10,0m²;
 - 10) reklamy, szyldy i tablice informacyjne:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie szyldów mocowanych prostopadle do elewacji frontowej dostosowanych do wystroju elewacji, zawierających wizerunek oddający charakter usług,
 - b) ustala się zakaz umieszczania reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego,
 - c) ustala się obowiązek sporządzania projektu reklamy, szyldu i tablicy informacyjnej jako integralnej części projektu budowlanego,
 - 11) dopuszcza się lokalizowanie reklamy wielkoformatowej w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych w ilości maksymalnie jednej reklamy na jednej działce;
 - 12) w obrębie jednej działki zabudowa powinna stanowić harmonijny zespół i nawiązywać do siebie architektonicznie i kolorystycznie;
 - 13) na poszczególnych działkach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji (np. basenów, oczek wodnych);
 - 14) na działkach o powierzchni przekraczającej 2.000m² dopuszcza się budowę stawów rekreacyjnych;
 - 15) ustala się zakaz realizacji obiektów tymczasowych i blaszanych garaży;
 - 16) ustala się zakaz realizowania zabudowy przy granicach działek.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie i ochrona wartościowego drzewostanu i krzewów;
- 2) obowiązuje zasada utrzymania istniejących form zieleni naturalnej (drzew, krzewów, roślinności niskiej) w formie powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) na terenie objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji powodującej uciążliwość dla środowiska, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, określonych odrębnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 4) uciążliwość usług nie może wykraczać poza granice działki, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 5) obowiązuje wyznaczenie miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 6) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz budowy stacji bazowych telefonii komórkowej.
- 7) obowiązuje uzgadnianie projektów budowlanych z Gminną Spółką Wodną Dąbrowa Chełmińska;
- 8) konieczna maksymalna ochrona łąk oraz gatunków roślin i zwierząt chronionych;
- 9) obowiązuje zachowanie studzienek kontrolnych na rowie oraz sączków drenarskich.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w przypadku odkrycia na terenie objętym sporządzaniem miejscowego planu, w trakcie prac ziemnych nieujawnionych reliktyw kultury materialnej, prace należy wstrzymać, a teren winien być udostępniony do inwestorskich badań archeologicznych.

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

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) obowiązuje ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych do 9,5m., wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych do 6,0m, budynków usługowych do 8,0m;
- 3) obowiązuje ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń: minimalnej do 1,20m, maksymalnej do 1,60m;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 30% powierzchni działki,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 40% powierzchni działki;
- 5) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 60% powierzchni działki,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 40% powierzchni działki;
- 6) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 8,0m.

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

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

- 1) obowiązuje podział terenu na działki zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu; dopuszcza się możliwość łączenia działek w celu utworzenia jednej działki budowlanej, na której dopuszcza się lokalizację maksimum dwóch obiektów kubaturowych, w tym tylko jednego budynku mieszkalnego;
- 2) dla linii orientacyjnych obowiązuje tolerancja $\pm 4,0m$;
- 3) minimalna wielkość działki w zabudowie jednorodzinnej – $1.000m^2$;
- 4) minimalna wielkość działki w zabudowie mieszkaniowej z usługami – $1.500m^2$.
- 5) ustala się zakaz wtórnych podziałów działek.

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

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji:

- 1) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z siecią dróg zewnętrznych odbywa się przez przylegającą do obszaru drogę gminną;
- 2) obowiązuje klasyfikacja oraz szerokość w liniach rozgraniczających dróg określona w ustaleniach szczegółowych;
- 3) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ramach danej działki według