

**UCHWAŁA NR XVII/119/08
RADY GMINY DĄBROWA CHEŁMIŃSKA
Z DNIA 13 czerwca 2008 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Targowa” w Dąbrowie Chełmińskiej.

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, z 2007 r. Nr 127, poz. 880) 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, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327)

**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 „Osiedle Targowa” w Dąbrowie Chełmińskiej.**

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) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 3) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 5) linie rozgraniczające tereny o takim samym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania
- 6) strefa „W” ochrony archeologicznej,
- 7) strefa „B” ochrony konserwatorskiej,
- 8) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) MN - teren zabudowy mieszkaniowej
 - b) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
 - c) MN/UT – teren zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem usług turystycznych i agroturystycznych,
 - d) WZ – teren ujęcia wody ze stacją uzdatniania,
 - e) LS – tereny leśne,
 - f) KDL – droga gminna lokalna,
 - g) KDD – droga gminna dojazdowa,
 - h) KDX – droga wewnętrzna – pieszo-jezdna ogólnodostępna
 - i) KDW – droga wewnętrzna – pieszo-jezdna
 - j) KX – ciąg pieszy,
- 9) wymiary,
- 10) linie podziału na działki budowlane – orientacyjne;
- 11) strefa uciążliwości linii energetycznej średniego napięcia – zakaz zabudowy do czasu ewentualnej przebudowy,
- 13) obiekty przeznaczone do rozbiórki.

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 zmianę dotychczasowej funkcji z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały,
- 8) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć część powierzchni ziemi ukształtowaną głównie pod wpływem czynników naturalnych,
- 9) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleń pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu, występującą w formie zwartych, zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów o całorocznej wegetacji,
- 10) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę na nośniku o wymiarach większych niż 100x60 cm, umieszczoną na budynku, ogrodzeniu lub wolno stojącą, o maksymalnej powierzchni 4 m² i wysokości do 6,0 m
- 11) usługach i produkcji nieuciążliwej – należy przez to rozumieć działalność usługową, obejmującą wyłącznie takie usługi, które nie powodują uciążliwości dla mieszkalnictwa na działce własnej oraz działkach sąsiednich a także uciążliwości w formie zjawisk fizycznych dla otaczającego środowiska zwłaszcza w formie hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza, wód itp., według norm określonych odrębnymi przepisami w tym np. z zakresu ochrony środowiska i inspekcji sanitarnej;
- 12) usługach turystycznych - należy przez to rozumieć wszelką działalność związaną z obsługą ruchu turystycznego, w tym: agroturystyka, hotelarstwo, gastronomia, tereny rekreacyjne i inne;

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.
- 3) na działkach sąsiadujących z terenami leśnymi ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo lasów - przy projektowaniu należy ze szczególną uwagą dokonać wyboru materiałów o wysokich atestach odporności na ogień by nie stwarzać ewentualnego zagrożenia pożarowego.

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

- 1) w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekt zabytkowy prace ziemne należy wstrzymać do momentu wykonania i udokumentowania badań archeologicznych,
- 2) część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, leży w strefie „W” ochrony archeologicznej wyznaczonej dla stanowiska archeologicznego. Na obszarze strefy wszelka działalność inwestycyjna musi być poprzedzona badaniami archeologicznymi na koszt inwestora. Zakres prac archeologicznych określony zostanie po uzgodnieniu projektu budowlanego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 3) część terenu, zgodnie z rysunkiem planu, leży w strefie „B” ochrony konserwatorskiej wyznaczonej dla zabytkowego zespołu wiejskiego Dąbrowy Chełmińskiej, obszar podlega rygorom w zakresie utrzymania historycznego rozplanowania i zasadniczych elementów istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy. Wymagane jest zachowanie historycznego układu zabudowy, zachowanie zabudowy historycznej, dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji, zachowanie kompozycji i układów zieleni historycznej, usuwanie obiektów dysharmonizujących. Na obszarze strefy „B” uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków winny być remonty, modernizacje, adaptacje obiektów zabytkowych, uzupełnienia zabudowy, wprowadzanie małych form architektonicznych, lokalizacje nowych obiektów, korekty układu przestrzennego, prace rewaloryzacyjne na obszarze zabytkowej zieleni.

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 poza ww. terenami.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) podział nieruchomości na nowe działki budowlane według ustaleń niniejszej uchwały, może nastąpić wyłącznie po realizacji układu komunikacyjnego wskazanego na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 2) dopuszcza się podział na działki budowlane z uwzględnieniem zachowania linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania wskazanymi na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) minimalna wielkość projektowanych działek:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1000 m², w wyjątkowych sytuacjach, wynikających z lokalnych uwarunkowań dopuszcza się zmniejszenie wielkości nie więcej niż 20%
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej co najmniej 2000 m² – jeżeli wiąże się to z lokalizacją dodatkowych budynków warsztatowych bądź usługowych,
- 4) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m – dopuszcza się odstępstwo w przypadku działek narożnych,
- 5) 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) dopuszcza się także możliwość scalania i podziału poszczególnych działek w oparciu o ustalenia zawarte w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały,

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

- 1) budowa obiektów budowlanych i budynków na terenach przeznaczonych pod zabudowę powinna być poprzedzona przeprowadzeniem badań geologiczno-inżynierskich i określeniem warunków posadowienia obiektu oraz inwentaryzacją 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. Gestor danej sieci nie jest zobowiązany do zmiany położenie istniejącej infrastruktury z wyjątkiem sytuacji, gdy uniemożliwia ona posadowienie budynku zgodnie z wytycznymi niniejszego planu
- 2) zakazuje się budowy wszelkich budynków na terenach dróg i ciągów pieszych,

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

8. Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) w przypadku lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego (sieci i przyłącza) w terenach prywatnych obowiązuje nakaz udostępniania go do celów eksploatacji, konserwacji i w razie awarii,
- 2) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę: z istniejącej komunalnej sieci wodociągowej uzbrojonej w zasuwy i hydranty przeciwpożarowe w ilości zgodnej z przepisami szczególnymi, z zachowaniem warunków gestora sieci, zakaz budowy indywidualnych ujęć wody
- 3) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej - odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci, do czasu realizacji tego systemu tymczasowo dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnego, czasowo opróżnianego zbiornika na nieczystości płynne, pod warunkiem wytwarzania ścieków w ilości nie przekraczającej 10 m³ na dobę, po wybudowaniu odpowiedniego kolektora nakaz przyłączenia do niego odpływu ścieków; zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków
- 4) odprowadzanie wód opadowych tymczasowo do gruntu, po uprzednim oczyszczeniu do stopnia określonego w odrębnych przepisach prawa, dopuszcza się wykonanie kanalizacji deszczowej,
- 5) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą – z wykorzystaniem indywidualnych urządzeń zasilanych gazem, energią elektryczną lub innych paliw ekologicznych, w tym pochodzących ze źródeł energii odnawialnej, z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych i szczególnych,
- 6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) wybudowanie słupowej stacji transformatorowej o gabarycie 400kVA w środkowej części terenu objętego planem w pobliżu istniejącej linii napowietrznej SN pomiędzy odejściem linii w kierunku stacji Dąbrowa Chełmińska I” nr 11325, a odejściem w kierunku stacji „Dąbrowa Chełmińska IX – Hydrofornia nr 11344.) Stację zlokalizować w terenie ogólnodostępnym z dojazdem z drogi publicznej,
 - b) wybudowanie linii kablowo-napowietrznej SN dla zasilania projektowanej stacji transformatorowej jako odgałęzienia od przebiegającej przez teren linii napowietrznej SN, którą wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu,
 - c) przebudowę istniejącej w obszarze opracowania stacji transformatorowej „Dąbrowa Chełmińska IX – Hydrofornia” nr 11344 na stację słupową w gabarycie 400 kVA i zasilania z niej północnej części przedmiotowego terenu,

- d) wyprowadzenie linii kablowo – napowietrznej nn z istniejącej poza obszarem opracowania stacji transformatorowej „Dąbrowa Chełmińska VIII” nr 11102 i zasilenie północno-wschodniej części przedmiotowego terenu,
 - e) budowę z istniejących i projektowanych linii nn, które należy prowadzić przez złącza kablowe zintegrowane zabudowane w linii ogrodzenia na terenie działki budowlanej,
 - f) oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej,
- 7) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:
- a) podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez kanalizację teletechniczną na warunkach określonych przez wybranego gestora sieci,
 - b) zabrania się budowy napowietrznych linii telefonicznych,
 - c) w zakresie telefonii komórkowej obowiązuje zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych,
- 8) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych:
- 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 - wywóz odpadów przez służby posiadające stosowną koncesję na tego typu usługi,
 - b) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.
- 9) ze względu na występujące w granicach obszaru objętego planem urządzenia melioracji szczegółowych, które wymagać będą przebudowy w trakcie realizacji planu wszelkie projekty budowlane winne być uzgodnione z Gminną Spółką Wodną w Dąbrowie Chełmińskiej, istniejące urządzenia melioracyjne należy zachować lub przebudować w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie w porozumieniu z Kujawsko-Pomorskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych we Włocławku Biuro Terenowe w Chełmnie.

Rozdział 3

Szczegółowe zasady zagospodarowania obowiązujące na terenie objętym planem

- §7. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 3MN, 4MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN** obowiązują następujące ustalenia: