

- 6) ze względu na występujące w granicach obszaru objętego planem urządzenia melioracji szczegółowych projekt podziału należy opiniować z Gminną Spółką Wodną, by zapobiec wydzieleniu działek bez możliwości zabudowy lub granicy działki na urządzeniach melioracyjnych,
- 7) podział terenu 25U/MN zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- 8) wymóg połączenia części działek – wskazanych na rysunku planu, dla utworzenia działek budowlanych o parametrach wymienionych w pkt.3 i 4.

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 melioracyjnych, 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, urządzania 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 zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych i szczególnych,
- 6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie z linii niskiego napięcia wyprowadzonych z dwóch istniejących stacji transformatorowych „Dąbrowa Chełmińska VII” i „Otowice I”, zlokalizowanych poza granicami planu oraz z dwóch stacji transformatorowych projektowanych,
 - b) istniejące stacje transformatorowe należy przebudować na stacje o większym gabarycie,
 - c) pierwszą stację projektowaną należy zlokalizować w północno-zachodniej części terenu opracowania, natomiast drugą w południowo-zachodniej części terenu,
 - d) stacje projektowane należy lokalizować na terenach ogólnodostępnych z dojazdem do dróg publicznych,
 - e) dla zasilania stacji należy wybudować odcinki linii średniego napięcia poprzez odgałęzienia z linii przebiegających po terenie opracowania,
 - f) dopuszcza się przebudowę lub skablowanie przebiegających w części obszaru napowietrznych linii średniego napięcia na warunkach gestora sieci,
 - g) w przypadku przebudowy linii na linie kablowe ograniczenia odległości zabudowy określone na rysunku planu staną się nieaktualne,
 - h) do czasu przebudowy lub skablowania linii należy zagwarantować gestorowi sieci dostęp do linii w celu ich obsługi, konserwacji lub wymiany
 - i) budowę z istniejących i projektowanych linii nn, które należy prowadzić przez złącza kablowe zintegrowane zabudowane w linii ogrodzenia na terenie działki budowlanej,
 - j) 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 Urzędzeń Wodnych we Włocławku Biuro Terenowe w Chełmnie – na rysunku planu wskazano docelowy przebieg urządzeń melioracji szczegółowych (urządzenia drenarskie) – częściowa przebudowa istniejących oraz budowa nowych odcinków, pozostałe do likwidacji na etapie realizacji planu.

Rozdział 3

Szczegółowe zasady zagospodarowania obowiązujące na terenie objętym planem

§7. Dla terenów oznaczonych symbolem **1 KGL, 2 KGL** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) w granicach planu wyznacza się teren projektowanej oraz istniejącej drogi publicznej gminnej lokalnej – o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m, z możliwością urządzenia chodnika dla pieszych, ścieżki rowerowej,
- 2) dopuszcza się budowę projektowanego uzbrojenia technicznego niezwiązanego z ruchem drogowym.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) projektowane drogi oprócz urządzeń związanych bezpośrednio z potrzebami ruchu, przeznacza się do umieszczania urządzeń pomocniczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z uzbrojeniem przyległych terenów, których budowa, zgodnie z przepisami szczególnymi, jest zaliczana do celów publicznych, z tym, że dopuszcza się przejścia poprzeczne pod jezdnią, między innymi przyłączy do sieci;

- 2) wymaga się, aby projekty nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej uwzględniały możliwość realizacji jezdni usytuowanej centralnie o szerokości minimum 6,0 m oraz podziemnych sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych wodociągu i gazociągu;
- 3) wymaga się lokalizowania włączeń komunikacyjnych z działek budowlanych do drogi publicznej w odległościach nie mniejszych niż 15,0 m pomiędzy osiami sąsiednich włączeń, z tym, że dopuszcza się wyłączenia wspólne dla dwóch graniczących ze sobą działek

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych,

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci,

5. Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się na 0 %

§ 8. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 KPL** obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) w granicach planu wyznacza się rezerwę terenu pod poszerzenie drogi publicznej powiatowej lokalnej do docelowej szerokości 15,0 m w liniach rozgraniczających,
- 2) dopuszcza się budowę projektowanego uzbrojenia technicznego niezwiązanego z ruchem drogowym.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych,
- 2) docelowa szerokość drogi w liniach rozgraniczających 15,0 m

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) projektowaną drogę oprócz urządzeń związanych bezpośrednio z potrzebami ruchu, przeznacza się do umieszczania urządzeń pomocniczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z uzbrojeniem przyległych terenów, których budowa, zgodnie z przepisami szczególnymi, jest zaliczana do celów publicznych, z tym, że dopuszcza się przejścia poprzeczne pod jezdnią, między innymi przyłączy do sieci;
- 2) wymaga się, aby projekty nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej uwzględniały możliwość realizacji jezdni usytuowanej centralnie o szerokości minimum 8,0 m oraz podziemnych sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych wodociągu i gazociągu;

- 3) wymaga się lokalizowania włączy komunikacyjnych z działek budowlanych do drogi publicznej w odległościach nie mniejszych niż 15,0 m pomiędzy osiami sąsiednich włączy, z tym, że dopuszcza się wyłączenia wspólne dla dwóch graniczących ze sobą działek

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci

5. Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się na 0 %

§ 9. Dla terenów oznaczonych symbolami **4 KGD, 6KGD, 7KGD, 9KGD** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) w granicach planu wyznacza się tereny projektowanych dróg publicznych gminnych dojazdowych – o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, z możliwością urządzenia chodnika dla pieszych, ścieżki rowerowej,
- 2) dopuszcza się budowę projektowanego uzbrojenia technicznego niezwiązanego z ruchem drogowym.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) projektowane drogi oprócz urządzeń związanych bezpośrednio z potrzebami ruchu, przeznacza się do umieszczania urządzeń pomocniczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z uzbrojeniem przyległych terenów, których budowa, zgodnie z przepisami szczególnymi, jest zaliczana do celów publicznych, z tym, że dopuszcza się przejścia poprzeczne pod jezdnią, między innymi przyłączy do sieci;
- 2) wymaga się, aby projekty nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej uwzględniały możliwość realizacji jezdni usytuowanej centralnie o szerokości minimum 5,0 m oraz podziemnych sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych wodociągu i gazociągu;
- 3) wymaga się lokalizowania włączy komunikacyjnych z działek budowlanych do drogi publicznej w odległościach nie mniejszych niż 15,0 m pomiędzy osiami sąsiednich włączy, z tym, że dopuszcza się wyłączenia wspólne dla dwóch graniczących ze sobą działek

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci

5. Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się na 0 %

§ 10. Dla terenów oznaczonych symbolami **5 KDX, 10 KDX, 11 KDX, 12 KDX, 13 KDX, 26 KDX** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) w granicach planu wyznacza się tereny projektowanych dróg wewnętrznych – ciągi pieszo-jezdne niepubliczne, z dopuszczeniem ruchu dojazdowego pojazdów oraz służb uprzywilejowanych, stanowiące dojazd do projektowanych działek budowlanych z drogi publicznej.
- 2) dopuszcza się budowę projektowanego uzbrojenia technicznego niezwiązanego z ruchem drogowym.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, zakończone placami manewrowymi o wymiarach 18,0 m x 15,0 m;

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) projektowane drogi oprócz urządzeń związanych bezpośrednio z potrzebami ruchu, przeznacza się do umieszczania urządzeń pomocniczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z uzbrojeniem przyległych terenów, których budowa, zgodnie z przepisami szczególnymi, jest zaliczana do celów publicznych, z tym, że dopuszcza się przejścia poprzeczne pod jezdnią, między innymi przyłączy do sieci;
- 2) wymaga się lokalizowania włączy komunikacyjnych z działek budowlanych do drogi publicznej w odległościach nie mniejszych niż 15,0 m pomiędzy osiami sąsiednich włączy, z tym, że dopuszcza się wyłączenia wspólne dla dwóch graniczących ze sobą działek;

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci

5. Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się na 0 %.