

nych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: 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: na obszarze objętym niniejszym planem nie występują ww. tereny.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) 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.
- b) 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,
- c) minimalna wielkość projektowanych działek nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>, w wyjątkowych sytuacjach, wynikających z lokalnych uwarunkowań dopuszcza się zmniejszenie wielkości nie więcej niż 20%
- d) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m – dopuszcza się odstępstwo w przypadku działek narożnych,
- e) 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,
- f) dopuszcza się także możliwość scalania i podziału poszczególnych działek w oparciu o ustalenia zawarte w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały,
- g) 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,
- h) dla terenu 27 MN – dopuszcza się podział na dwie działki budowlane - zgodnie z rysunkiem planu, pod warunkiem scalenia dotychczasowych działek;

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, 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,
- 3) zakazuje się budowy wszelkich budynków i urządzeń infrastruktury na terenie oznaczonym symbolem ZC – zgodnie z rysunkiem planu,

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 m<sup>3</sup> 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) zasilanie z linii kablowych niskiego napięcia wyprowadzonych z projektowanej stacji transformatorowej,
  - b) wyznacza się lokalizację stacji transformatorowej kontenerowej, dwutransformatorowej na terenie oznaczonym symbolem 24 E, na geodezyjnie wydzielonej działce o wymiarach 8x10 metrów, z dostępem do drogi publicznej,



- c) po zrealizowaniu stacji kontenerowej likwidacja istniejącej stacji słupowej „Dąbrowa Chełmińska – Wybudowanie 2”, zlokalizowanej w środkowej części opracowania planu,
  - d) zasilanie projektowanej stacji z istniejącej linii średniego napięcia przebiegającej przez teren opracowania,
  - e) docelowo, po zużyciu technicznym napowietrznej linii średniego napięcia, dopuszcza się jej przebudowę na linię kablową, na warunkach gestora sieci,
  - f) do czasu skablowania należy zagwarantować gestorowi sieci dostęp do linii we celu jej obsługi, konserwacji, awarii i modernizacji
  - g) wszystkie projektowane linie kablowe niskiego napięcia oraz średniego napięcia należy układać w istniejących i projektowanych drogach z uwzględnieniem ochrony istniejącego adoptowanego drzewostanu, a przypadku braku ww. możliwości dopuszcza się przebieg przez tereny funkcjonalne, po uzyskaniu odpowiednich zgód właścicieli,
  - h) złącza energetyczne lokalizować w linii ogrodzenia na terenie działki budowlanej,
  - i) 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. Gminna Spółka Wodna zastrzega sobie prawo do pasa roboczego o szerokości min 2,0 m od przebiegającego rurociągu w celach eksploatacyjnych. Przy drodze publicznej 16 KDD znajduje się również studzienka drenarska o głębokości 2,5 m, która służy jako punkt kontrolny rurociągu, przez co nie należy jej likwidować ani też zmieniać jej ustawienia.

### **Rozdział 3**

#### **Szczegółowe zasady zagospodarowania obowiązujące na terenie objętym planem**

§7. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN 3MN, 4MN, 5MN, 6MN 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 26 MN, 27 MN** 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. handlu hurtowego), hodowli zwierząt, a także innych funkcji powodujących szkodliwe (trwałe lub czasowe) uciążliwości dla środowiska i ludzi,

##### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu 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 wszystkich budynków w obrębie jednej działki,
- 2) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych 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 obowiązującymi liniami zabudowy lub maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu,
- 5) od strony dróg publicznych obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych – ze wskazaniem obsadzenia zielenią izolacyjną.
- 6) obowiązuje zakaz lokalizowania tablic reklamowych wielkoformatowych,
- 7) na poszczególnych działkach dopuszcza się realizacje obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji,
- 8) dopuszcza się budowę oczek wodnych - nie większych niż 30% terenów biologicznie czynnych,



- 9) zakaz realizacji obiektów tymczasowych niezwiązanych z prowadzeniem robót budowlanych,
- 10) zakaz lokalizacji tuneli foliowych, szklarni i garaży blaszanych.

### **3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:**

- 1) dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego, wysokość budynku od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy nie może przekroczyć 8,0 m., dachy dwu lub wielospadowe o maksymalnym nachyleniu połaci od 30° do 45°, maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - dla działek o powierzchni do 1500 m<sup>2</sup> - 200 m<sup>2</sup>,
  - dla działek o powierzchni powyżej 1500 m<sup>2</sup> - 300 m<sup>2</sup>
- 2) dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach jednego wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego, o geometrii dachu nawiązującej do budynku mieszkalnego, maksymalna powierzchnia zabudowy 100 m<sup>2</sup>, wysokość budynku od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy nie może przekroczyć 6,0 m
- 3) obowiązujący kierunek kalenic głównych budynków równoległe do frontu działek, dla działek narożnych kalenice równoległe do jednej z przyległych dróg,
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i adaptację istniejących budynków mieszkalnych i garażowo-gospodarczych z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały,
- 5) działka nr 283 ze względu na małą powierzchnię wskazana do scalenia z działką sąsiednią – zgodnie z rysunkiem planu
- 6) ustala się obowiązujące linie zabudowy oraz maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
- 7) ustala się ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń: maksymalnej 1,60 m
- 8) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 50%,

### **4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- a) obsługa komunikacyjna terenów: z drogi powiatowej lokalnej, dróg gminnych dojazdowych oraz poprzez drogi wewnętrzne (pieszo-jezdne) zgodnie z rysunkiem planu,
- b) należy przewidzieć miejsca postojowe w granicach działki budowlanej: min. 2 miejsca postojowe dla każdego budynku mieszkalnego,
- c) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej staniem inwestora – za zgodą i na warunkach gestorów sieci,
- d) ze względu na możliwość występowania urządzeń melioracji szczegółowych, projekt budowlany winien być uzgodniony z Gminną Spółką Wodną w Dąbrowie Chełmińskiej, ewentualne urządzenia melioracyjne należy zachować lub przebudować w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie na koszt inwestora w poro-



zumieniu z Kujawsko-Pomorskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych we Włocławku Biurem Terenowym w Chełmnie.

**5. Wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:** ustala się 30 %.

§ 8. Dla terenu oznaczonego symbolem **22ZC** obowiązują następujące ustalenia:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) w granicach planu wyznacza się teren nieczynnego cmentarza ewangelickiego – ZC,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy oraz obiektów i infrastruktury technicznej,
- 3) obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 niniejszej uchwały,

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

- 1) obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej lokalnej – 11KPL, zgodnie z rysunkiem planu,

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

§9. Dla terenu oznaczonego symbolem **11KPL** obowiązują następujące ustalenia:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) w granicach planu wyznacza się teren publicznej drogi powiatowej lokalnej – z przebudową istniejącej drogi oraz wytyczeniem nowego odcinka spełniającego parametry o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m, z możliwością urządzenia chodnika dla pieszych, ścieżki rowerowej,
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejącego lub budowę nowego uzbrojenia technicznego niezwiązanego z ruchem drogowym.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych,
- 2) szerokość 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 m oraz pod-