

Uchwała Nr XXII/258/2005

Rady Gminy Dobrcz

z dnia 5 grudnia 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 168/4 położonej w miejscowości Dobrcz.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 oraz z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984)

Rada Gminy

uchwała co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.1 Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrcz uchwalonego uchwałą nr XV/159/2000 Rady Gminy Dobrcz z dnia 15 kwietnia 2000r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 168/4 położonej w miejscowości Dobrcz.

2. Integralną częścią uchwały stanowi:

- a) rysunek planu w skali 1:1000 jako załącznik nr 1 do uchwały,
- b) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie ich realizacji, jako załącznik nr 2 do uchwały,
- c) ustalenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wraz z zasadami ich finansowania, jako załącznik nr 3 do uchwały.

§ 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 szczególne wraz z aktami wykonawczymi i odrębnymi.

§ 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. Na rysunku planu obowiązują:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) linie podziału wewnętrznego terenu o tym samym przeznaczeniu,
- 4) linie podziału wewnętrznego terenu o tym samym przeznaczeniu - orientacyjne,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) granica strefy archeologicznej „W”,
- 7) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 2

Ogólne ustalenia planu

§ 1 § 6. 1. Ustalenia ogólne obowiązują dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Przeznaczenie terenów:

- 1) w granicach planu wyznacza się tereny:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu - MN,
 - b) zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług o symbolu – M/U,
 - c) teren zieleni urządzonej o symbolu – ZP,
 - d) teren infrastruktury technicznej o symbolu – K,
 - e) dróg publicznych o symbolu KD,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, w tym produkcyjnych z wyjątkiem nieuciążliwych, magazynowo-składowych (np. handlu hurtowego), hodowli zwierząt, obiektów warsztatowych, a także innych funkcji powodujących szkodliwe (trwałe lub czasowe) uciążliwości dla środowiska i ludzi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu, w sposób umożliwiający zharmonizowanie obiektów z otaczającym krajobrazem,
- 2) w granicach działki budowlanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje zabudowa wyłącznie jednym budynkiem mieszkalnym,
- 3) ogrodzenie działek ażurowe - zaleca się żywopłoty.

4. 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 i krzewów, wymagające jest 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.

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

- 1) na terenie objętym planem istnieje strefa archeologiczna „W”, należy uzyskać pozytywne uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla projektowanych prac ziemnych oraz udostępnić teren dla prac związanych z ochroną konserwatorską,
- 2) w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekt zabytkowy prace ziemne należy wstrzymać do momentu wykonania i udokumentowania badań archeologicznych.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wymagana szczególna dbałość o wysoką jakość estetyczną elementów wyposażenia przestrzeni publicznych, m.in. obiektów małej architektury, oświetlenia, w zakresie wykonania nawierzchni, itp.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, zgodnie, z zasadami określonymi na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych,
- 2) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zabudowy mieszkaniowej wynosi 50%, dla terenu zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług wynosi 30 %.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: na terenie objętym planem nie występują tereny podlegających ochronie.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) podziału na działki budowlane dokonywać można wyłącznie zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z liniami podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu oraz ustaleniami planu,
- 2) dopuszcza się możliwość łączenia projektowanych działek budowlanych w większe nieruchomości gruntowe funkcjonujące jako jedna działka budowlana – z zachowaniem dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zasady budowy wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej.

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

- 1) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, lokalizacji ścieżek rowerowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z utrzymaniem i obsługą komunikacji;
- 3) szczegółowe rozwiązania geometrii ulic i skrzyżowań (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy postojowe) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji,
- 4) obowiązuje wydzielenie dostatecznej ilości miejsc parkingowych dla terenów usługowych z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, nawierzchnię parkingów należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do gruntu,
- 5) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci,
- 7) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej; odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach gestora sieci,
- 8) odprowadzanie wód opadowych do gruntu, w przypadku parkingów i komunikacji do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do gruntu po uprzednim podczyszczeniu,
- 9) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz - obsługa zabudowy z przewidywanej rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia gazu ziemnego lub za pomocą indywidualnych zbiorników na gaz płynny,
- 10) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną - dopuszcza się wykorzystanie 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,
- 11) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zapotrzebowanie w energię elektryczną liniami kablowymi nn z projektowanej stacji transformatorowej słupowej; lokalizacja stacji na terenie oznaczonym symbolem 13 ZP; zasilanie stacji z linii głównej przebiegającej poza południowo – zachodnią granicą opracowania planu.
- b) oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej,

12) 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,

13) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych:

- a) gromadzenie odpadów komunalnych w zamykanych, przenośnych pojemnikach - wywóz odpadów z pojemników w sposób zorganizowany na miejsce wskazane przez Urząd Gminy,
- b) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.

11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) zabrania się wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych,
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach.

12. Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych: nie przewiduje się.

13. Wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) na terenach przeznaczonych do realizacji celów publicznych – 0 %;
- 2) na terenach przeznaczonych do realizacji celów niepublicznych – 30%.

Rozdział 3

Zasady zagospodarowania obowiązujące na poszczególnych terenach objętych planem

§ 7. Tereny oznaczone symbolami **1M/U**, **2M/U**, **3M/U**, **4M/U**, **5M/U** i **6M/U** przeznacza się na cele zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość budynków do trzech kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) oraz maksymalnie 12,0m liczonych od powierzchni terenu w najniższym narożniku budynku do szczytu dachu, dachy o nachyleniu 15° do 45° w kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub w kolorze grafitowym,
- 2) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkaniowych tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową,
- 3) zakaz budowy wolno stojących garaży oraz budynków gospodarczych,
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe,
- 5) dopuszcza się usytuowanie na terenie M/U zabudowy szeregowej lub budowę jednobryłowego obiektu o funkcji mieszkaniowo – usługowej z zastrzeżeniem, że dla całego terenu będzie obowiązywał jednakowy charakter zabudowy wraz z jednolitymi parametrami technicznymi zabudowy (wysokość zabudowy, kąt nachylenia dachów, kolorystyka, poziom posadowienia posadzki parteru itp.)
- 6) podział terenu według orientacyjnych linii podziału wewnętrznego, może ulec zmianie po wcześniejszym opracowaniu koncepcji zagospodarowania terenu dla całego terenu oznaczonego w planie symbolem M/U z zastrzeżeniem, że dla zabudowy szeregowej szerokość działek nie może być mniejsza niż 9m,
- 7) minimum 30 % powierzchni działki biologicznie czynna (zieleni użytkowa lub ozdobna),
- 8) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla obsługi funkcji usługowej związanej z terenem 4M/U, 5M/U i 6M/U w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych w planie symbolem ZP.

§ 8. Tereny oznaczone symbolami **7MN**, **8MN**, **9MN** i **10MN** przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość budynków do dwóch kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) oraz maksymalnie 9,0 m liczonych od powierzchni terenu w najniższym narożniku budynku do szczytu dachu,
- 2) dachy o nachyleniu 30° do 50° w kolorach pokrycia zbliżonych do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub w kolorze grafitowym,
- 3) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych,

- 4) minimum 50 % powierzchni działki biologicznie czynna (zielen użytkowa lub ozdobna).

§ 9. Tereny oznaczone symbolami **KD1**, **KD2** i **KD3** przeznacza się na cel dróg publicznych:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość 10 m w liniach rozgraniczających,
 - b) dopuszcza się realizację drogi w układzie jednoprzestrzennym,
 - c) dopuszcza się modernizacje i remonty drogi,
 - d) dopuszcza się realizację i remonty sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci.

§ 10. Teren oznaczony symbolem **ZP** przeznacza się na cel zieleni urządzonej. Dopuszcza się urządzenie ciągów pieszo jezdnych o szerokości minimalnie 8m, parkingów, ścieżek pieszych i rowerowych oraz sytuowanie obiektów małej architektury. Należy adaptować istniejące sieci infrastruktury technicznej a przebudowy ich należy przeprowadzać na warunkach gestorów sieci. Ustala się zakaz grodzenia terenu.

§ 11. Teren oznaczony symbolem **K** przeznacza się na cele infrastruktury technicznej – przepompownię ścieków.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 13. Uchwała podlega ogłoszeniu przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Dobrcz oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy
[Podpis]