

**UCHWAŁA NR V/25/07**  
**RADY GMINY DĄBROWA CHEŁMIŃSKA**  
**z dnia 23 lutego 2007r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami: Strażacką, Chełmińską, Toruńską oraz granicą wsi 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)), 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.

**Rada Gminy**  
**uchwala, co następuje:**

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami: Strażacką, Chełmińską, Toruńską oraz granicą wsi Dąbrowa Chełmińska 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 wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w skali 1:10 000;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 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) kioskach – należy przez to rozumieć tymczasowe objekty służące realizacji funkcji

- komercyjnych i spełniające następujące warunki:
- a) powierzchnia zabudowy do 9m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna wysokość nad poziomem terenu do 3,0m,
  - c) minimalna powierzchnia oszklenia 60% powierzchni ścian,
  - d) maksymalne nachylenie dachu 30°,
  - e) wysokie walory estetyczne;
- 7) linii rozgraniczającej ściśle określonej – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie;
  - 8) linii rozgraniczającej orientacyjnej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą, której przebieg może być zmieniony na warunkach określonych w uchwale;
  - 9) linii wewnętrznego podziału ściśle określonej – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu określającą zasady podziału na działki terenu o tej samej funkcji;
  - 10) linii wewnętrznego podziału orientacyjnej – należy przez to rozumieć linię, której przebieg może być zmieniony na warunkach określonych w uchwale;
  - 11) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie, uwspółcześnienie obiektów i urządzeń w zakresie wymiany materiałów i urządzeń;
  - 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez prawa przekroczenia w kierunku linii rozgraniczającej dróg, linii energetycznych i rowów;
  - 13) nieuciążliwych 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;
  - 14) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, przy której należy sytuować co najmniej 60% długości ściany zewnętrznej budynku;
  - 15) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w §1 uchwały;
  - 16) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
  - 17) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 18) symbolu terenu – rozumie się przez to identyfikacyjne oznaczenie terenu zawierające literowy symbol funkcji terenu wraz z kolejnym numerem.
  - 19) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
  - 20) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć część powierzchni ziemi ukształtowaną głównie pod wpływem czynników naturalnych, pokrytą glebą leżącą na skale macierzystej i na jej zwietrzelinie lub wodami otwartymi zdolnymi do samooczyszczania się;
  - 21) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska;
  - 22) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę na nośniku o wymiarach większych niż 100x60cm, ale mniejszych niż 300x150cm umieszczoną na budynku, ogrodzeniu lub wolno stojącą;
  - 23) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleni pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu, występującą w formie zwartych, zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów o całorocznej wegetacji.

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 rozdziałach 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.

**3.** Ustalenia ogólne zapisane są w następującej formie:

- 1) przeznaczenie terenów;
- 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 terenów 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) istniejące podziały na działki przewidziane do zachowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 7) strefa ochronna linii elektroenergetycznych 15 KV;
- 8) symbole terenów:
  - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) P – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
  - c) R – tereny rolne,
  - d) K – teren przepompowni ścieków,
  - e) ZP – teren zieleni urządzonej,
  - f) IT – pas techniczny dla uzbrojenia,
  - g) KD – tereny dróg publicznych:

- ...Z – droga zbiorcza,
- ...D – droga dojazdowa,
- ...X – droga pieszo-jezdna,
- h) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

### 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) przeznaczenie terenu ustala się na rysunku planu symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 3) w granicach opracowania planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
  - c) teren przepompowni ścieków,
  - d) teren zieleni urządzonej,
  - e) teren rolny,
  - f) teren pasa technicznego dla uzbrojenia,
  - g) tereny dróg publicznych,
  - h) tereny dróg wewnętrznych.

#### 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy w części działki wyznaczonej liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) ustala się, że obowiązująca linia zabudowy na działkach zabudowanych w czasie uchwalania planu dotyczy budynków nowo realizowanych w ramach ich wymiany; w przypadku rozbudowy linia ta jest linią zabudowy, której nie można przekroczyć;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje zasada lokalizacji nie więcej niż dwóch obiektów kubaturowych na jednej działce, w tym tylko jednego budynku mieszkalnego;
- 4) obowiązują wysokie walory architektoniczne budynków w zakresie formy i materiałów wykończeniowych elewacji, zharmonizowanie architektoniczne zabudowy na poszczególnych działkach, obiektów małej architektury, urządzeń rekreacji, ogrodzenia i innych elementów zagospodarowania terenu pod względem formy i materiałów wykończeniowych;
- 5) obowiązuje harmonijny charakter zabudowy-istniejącej i projektowanej;
- 6) dla budynków mieszkalnych obowiązuje realizacja dachów średnio wysokich lub wysokich (wg ustaleń szczegółowych) dwu lub wielospadowych z pokryciem dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze określonym w ustaleniach szczegółowych;
- 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) na budynkach produkcyjnych, składów i magazynów dopuszcza się dachy średnio wysokie lub płaskie;
- 9) obowiązujący kierunek głównych kalenic równoległe do przyległej drogi; dla działek

- naroznych główne kalenice równoległe do jednej z przyległych dróg;
- 10) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
  - 11) obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych przy granicach działek chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
  - 12) obowiązuje zakaz realizacji tuneli foliowych i szklarni, poza niewielkimi obiektami o powierzchni do 15,0m<sup>2</sup>;
  - 13) 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 obowiązek sporządzania projektu reklamy, szyldu i tablicy informacyjnej jako integralnej części projektu budowlanego,
    - c) ustala się zakaz umieszczania reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego;
  - 14) dopuszcza się lokalizowanie reklamy wielkoformatowej w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
  - 15) w obrębie jednej działki zabudowa powinna stanowić harmonijny zespół i nawiązywać do siebie architektonicznie i kolorystycznie;
  - 16) na poszczególnych działkach dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji (np basenów, oczek wodnych);
  - 17) na działkach o powierzchni przekraczającej 2.000m<sup>2</sup> dopuszcza się budowę stawów rekreacyjnych;
  - 18) ustala się zakaz realizacji obiektów tymczasowych;
  - 19) skala zabudowy powinna nawiązywać do istniejących w okolicy i nie może nad nimi dominować wielkością.

#### 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie i ochrona wartościowego drzewostanu i krzewów;
- 2) obowiązuje utrzymanie i ochrona istniejących na obszarze planu stawów i rowów melioracyjnych na zasadach określonych w uchwale; ustala się obowiązek uzgadniania ze Spółką Wodną projektów budowlanych;
- 3) obowiązuje zasada utrzymania istniejących form zieleni naturalnej (drzew, krzewów, roślinności niskiej) w formie powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) na terenie przeznaczonym pod usługi obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji powodującej uciążliwość dla środowiska, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, określonymi odrębnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 5) na obszarze planu miejscowego obowiązuje zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami działki, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 6) obowiązuje wyznaczenie miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 7) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz budowy stacji bazowych telefonii komórkowej.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na części terenu objętego planem obowiązuje strefa ochrony konserwatorskiej „B” na warunkach określonych w ust. 8. Dla całego obszaru objętego planem w wypadku zaistnienia w trakcie prowadzenia prac ziemnych przypuszczenia iż odkryty przedmiot jest zabytkiem, obowiązuje:

- a) wstrzymanie wszelkich prac mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty

- przedmiot,
- b) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
- c) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, wójta.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na obszarze objętym granicami opracowania nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) obowiązuje ograniczenie wysokości budynków mieszkalnych do 9,0m, wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych do 6,0m, budynków składów i magazynów do 8,0m przy dachu średnio wysokim i płaskim i do 9,0m przy dachu wysokim;
- 3) obowiązujące wskaźniki w zakresie: maksymalnej powierzchni zabudowy działki, udziału powierzchni biologicznie czynnej określone zostały w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej na części obszaru określonego na rysunku planu. Na obszarze strefy „B” obowiązuje:
  - a) utrzymanie historycznego rozplanowania i zasadniczych elementów istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy. Wymagane jest zachowanie historycznego układu zabudowy (linie zabudowy, proporcje gabarytów i wysokości, podziały historyczne, wkomponowanie w krajobraz naturalny), zachowanie zabudowy historycznej (jej konserwacja i rewaloryzacja), dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji, zachowanie kompozycji i układów zieleni historycznej, usuwanie obiektów dysharmonizujących),
  - b) uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków remontów, modernizacji, adaptacji obiektów zabytkowych, uzupełnień zabudowy, wprowadzania małych form architektonicznych, lokalizacja nowych obiektów, korekt układu przestrzennego, prac ziemnych w zakresie ochrony archeologicznej;
- 2) ustala się strefę ochrony linii elektroenergetycznych 15 KV szerokości 10m (po 5m z każdej strony osi linii), określoną na rysunku planu.

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 przyległych 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 +/- 4,0m;
- 3) minimalna wielkość projektowanej działki zabudowy jednorodzinnej 1.000 m<sup>2</sup>.
- 4) minimalna szerokość frontu projektowanej działki 25,0m.

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

zieleni publicznej oznaczonej symbolem IZP, na terenie rolnym oznaczonym symbolem 17 R oraz w strefach ochrony linii elektroenergetycznych 15 KV.

**11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji:**

- 1) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z siecią dróg zewnętrznych odbywa się przez przylegającą do obszaru od strony północnej ulicę Chełmińską leżącą w ciągu drogi wojewódzkiej, od strony zachodniej ulicę Strażacką leżącą w ciągu drogi powiatowej i od strony wschodniej ulicę Toruńską leżącą w ciągu drogi powiatowej;
- 2) obowiązuje klasyfikacja oraz szerokość w liniach rozgraniczających dróg określona w ustaleniach szczegółowych;
- 3) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych w ramach danej działki według wskaźnika: minimum 1 miejsce postojowe dla domu jednorodzinnego i 3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług;
- 4) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, ścieżek rowerowych, lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 5) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się przykrawężnikowe miejsca postojowe;
- 6) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej takich jak: zatoki, przystanki autobusowe, wiaty przystankowe oraz elementy małej architektury oraz kioski;
- 7) dopuszcza się tymczasowe utrzymanie dotychczasowych powiązań komunikacyjnych dróg istniejących zlokalizowanych w obszarze planu do czasu realizacji ustaleń planu;
- 8) obowiązuje maksymalna ochrona istniejących w pasach drogowych drzew;
- 9) wzdłuż pasów drogowych dopuszcza się nasadzenia drzew jednolitego gatunku;
- 10) dopuszcza się adaptację sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej bezpośrednio z obsługą terenu z wymogiem uwzględnienia jej w projektach zagospodarowania terenów oraz udostępnienia służbom eksploatacyjnym i konserwującym na zasadach określonych w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 11) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi;
- 12) w liniach rozgraniczających dróg obowiązuje zakaz lokalizacji reklam.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę z istniejących magistral wodociągowych poprzez istniejącą i projektowaną sieć rozdzielczą zlokalizowaną w poszczególnych ulicach, na warunkach gestora sieci,
  - b) sieć wodociągową projektować w ciągach komunikacyjnych,
  - c) dopuszcza się tymczasowe, na warunkach określonych w §5.13 pkt2 zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
  - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych na oczyszczalnię w Unisławiu lub Bydgoszczy poprzez przepompownię zlokalizowaną w rejonie ul. Strażackiej i poza granicami planu oraz przepompownię centralną zlokalizowaną w rejonie ul. Przemysłowej poza granicami planu,
  - b) kanalizację sanitarną projektować w ciągach komunikacyjnych zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez gestora sieci,
  - c) dopuszcza się tymczasowe, na warunkach określonych w §5.13 pkt2 odprowadzenie ścieków do bezodpływowego zbiornika;
- 3) odprowadzenie wód opadowych: