

**Uchwała nr XII / 86 / 04**  
**Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska**  
**z dnia 18 lutego 2004 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Dąbrowa Południe” pomiędzy ulicami: Młyńską, Bydgoską, Strażacką, północną granicą działki nr 142/3, drogą nr działki 314/14 i ul. Rzemieślniczą do ul. Młyńskiej w Dąbrowie Chełmińskiej.

*Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz.139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120 poz. 1268, z 2001 r. Nr 5 poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1299, Nr 154, poz.1804, z 2002 r. Nr 25, poz.253, Nr 100, poz. 908, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112), na podstawie art.85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717) 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, oraz z 2002 r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806)*

**Rada Gminy w Dąbrowie Chełmińskiej**

**uchwała, co następuje:**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu nazwanego osiedle „DĄBROWA POŁUDNIE” obejmującego działki nr nr 121/8, 122/1, 123/1,123/2,124/1,124/2, 125/1, 125/2, 125/3, 126/1, 126/2, 127/29, 127/30, 127/43, 127/44, 127/45, 127/46, 127/47, 127/48, 127/49, 141/6, 141/9, 141/11, 141/12, 318, część dz.386, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426 i 498, w Dąbrowie Chełmińskiej, obręb geodezyjny Dąbrowa Chełmińska, w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

§ 2. 1. Uchwała ustanawia obowiązujące na obszarze objętym planem przepisy gminne, dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów, oraz określa konieczne dla osiągnięcia zamierzonych celów – nakazy, zakazy i warunki sformułowane w tekście i na rysunku planu.

2. Oprócz przepisów niniejszej uchwały mają tu zastosowanie przepisy ustaw szczególnych wraz z rozporządzeniami, które obowiązują w czasie realizacji inwestycji.

§.3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w art. 1;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć wykonany na podkładzie mapowym w skali 1:1.000 rysunek planu stanowiący integralną część uchwały i zawierający ustalenia, których przedstawienie nie było możliwe w tekście uchwały;
- 3) funkcji podstawowej – należy przez to rozumieć takie funkcje, które powinny przeważać na obszarze objętym planem;
- 4) funkcji uzupełniającej – należy przez to rozumieć funkcje inne niż podstawowe, które uzupełniają funkcje podstawowe;
- 5) budynku gospodarczym – należy przez to rozumieć również budynek gospodarczo-garażowy i garażowy.

§ 4. 1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) umożliwienie działalności różnych podmiotów mających na celu podjęcie inwestycji korzystnych dla Gminy, przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów;
- 2) ochrona interesów publicznych w zakresie ochrony środowiska i komunikacji;
- 3) zapewnienie ładu przestrzennego i powiązania komunikacyjnego osiedla z układem istniejącym.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług oznaczone symbolem M.U;
- 3) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczone symbolem P.U;
- 4) tereny usług sportu i rekreacji, kultury i usług innych oznaczone symbolem US.UK.UI;
- 5) tereny urządzeń elektroenergetyki oznaczone symbolem EE;
- 6) teren urządzeń łączności oznaczony symbolem TL;
- 7) teren upraw rolnych oznaczony symbolem RP;
- 8) teren urządzeń oczyszczających wody opadowe, urządzeń melioracji i innych, oznaczony symbolem WO;
- 9) teren uzbrojenia liniowego oznaczony symbolem TL;
- 10) teren drogi głównej oznaczony symbolem KG;
- 11) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem KZ;
- 12) tereny dróg lokalnych oznaczone symbolem KL;
- 13) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolem KD;
- 14) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KW;
- 15) przejścia ruchu pieszego oznaczone symbolem KX.

§ 6. 1. Obowiązującymi elementami rysunku planu o którym mowa w §. 1, są:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie użytkowania, jeśli w ustaleniach szczegółowych nie zapisano możliwości ich zmiany;
- 3) określone linie zabudowy;
- 4) wymiary obowiązujące;
- 5) symbole terenów.

§ 7. 1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać na podstawie ustaleń dotyczących poszczególnych terenów, wymienionych w Rozdziale 2. oraz według zasad ustalonych w punktach 1- 14 niniejszego artykułu:

- 1) zakazuje się wprowadzania funkcji niezgodnych z ustalonym przeznaczeniem terenu;
- 2) przy projektowaniu fundamentów budynków należy uwzględnić zastosowanie drenażu opaskowego;
- 3) oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej;
- 4) zaopatrzenie w wodę z wodociągu zaopatrzonego w zasuwy i hydranty p.poż;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych nastąpi do kanalizacji sanitarnej zakończonej oczyszczalnią ścieków typu komunalnego, do czasu wybudowania urządzeń dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb); przy planowanej ilości ścieków przekraczającej  $5m^3$  /dobę należy uzyskać opinię Państwowego Inspektora Sanitarnego; po wybudowaniu kanalizacji, ścieki należy do niej odprowadzić w terminie nie przekraczającym 60 dni, a szamba zlikwidować;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych ulic i placów do urządzenia oczyszczającego wody do stopnia określonego w przepisach szczególnych, zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem 16.WO i z tego urządzenia odprowadzenie wody do rowu melioracyjnego istniejącego na terenie położonym na wschód od drogi powiatowej nr 05565;
- 7) odwodnienie terenu poprzez sieć melioracyjną adaptowaną, projektowaną i wymagającą przełożenia, w kierunku studni zbiorczej zlokalizowanej na wschód od terenu oznaczonego symbolem 16.WO i dalej do rowu melioracyjnego; niektóre odcinki rurociągów drenarskich kolidujące z projektowanym przeznaczeniem terenu zostaną zlikwidowane, ich funkcje winny przejąć nowe rurociągi, które mogą być prowadzone w terenach określonych w pkt 9;
- 8) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii niskiego napięcia, wyprowadzonych ze stacji transformatorowych słupowych: *Dąbrowa Chełmińska 2 i 13* oraz ze stacji transformatorowej projektowanej w gabarycie 400 kVA na terenie oznaczonym symbolem 18EE; dla zasilania stacji należy wybudować odcinek napowietrznej linii średniego napięcia jako odczep z linii głównej przebiegającej przez teren osiedla; stację *Dąbrowa Chełmińska 13* przebudować na stację w gabarycie 400 kVA;
- 9) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w drogach publicznych i drogach wewnętrznych, terenach uzbrojenia liniowego i przejściach ruchu pieszego;

- 10) w przypadku przebudowy linii napowietrznej 15 kV na linię kablową, ograniczenia odległości zabudowy od tej linii określone na rysunku planu staną się nieaktualne;
- 11) dopuszcza się możliwość prowadzenia działalności gospodarczej w budynku mieszkalnym pod warunkiem, że działalność ta nie spowoduje uciążliwości dla środowiska w formie zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie albo dokuczliwych dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, wielkość powierzchni lokalu użytkowego przeznaczonego na cele działalności gospodarczej wg obowiązujących przepisów szczególnych;
- 12) dopuszcza się możliwość łączenia działek przeznaczonych na cele budownictwa jednorodzinnego i na tej powierzchni budowę jednego budynku jednorodzinnego oraz budynku usługowego o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m<sup>2</sup> pod warunkiem, że działalność usługowa nie spowoduje uciążliwości dla środowiska w formie zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie albo dokuczliwych dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami; architektura budynku usługowego winna harmonizować z architekturą budynku mieszkalnego, na terenie działki należy wydzielić odpowiednią ilość miejsc parkingowych uwzględniając także potrzeby klientów;
- 13) jeżeli na rysunku planu nie określono linii zabudowy, odległość zabudowy od granicy działki należy ustalić wg obowiązujących przepisów jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 14) w wypadku natrafienia na obiekt zabytkowy w trakcie prowadzenia prac ziemnych, prace te należy wstrzymać i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 8. 1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych: komunikacji, infrastruktury technicznej oraz dla terenów stanowiących mienie komunalne - 0%,
- 2) dla pozostałych terenów – 30%.

## Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

§ 9. 1. Ustala się przepisy szczegółowe obejmujące tereny wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami liczbowo-literowymi.

2. Teren produkcji i usług oznaczony na załączniku nr 1 symbolem **01.P.U.**, dla którego ustala się:
  - 1) prawo adaptacji obiektów oraz ich rozbudowy i przebudowy;
  - 2) prawo budowy nowych obiektów o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych;
  - 3) łączna powierzchnia zabudowana działki nie może przekroczyć 50% jej powierzchni; co najmniej 20% powierzchni należy przeznaczyć na zieleń ozdobną i izolacyjną;

- 4) uciążliwość prowadzonej działalności produkcyjnej i usługowej nie może przekraczać dopuszczalnych norm wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
  - 5) teren znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, wytyczonej dla zabytkowego zespołu wiejskiego, projekty budowlane wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
  - 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych poprzez lokalny system podczyszczający zależny od rodzaju zanieczyszczeń, do sieci zbiorczych;
  - 7) zaopatrzenie w energię elektryczną projektowanych obiektów z projektowanej linii kablowej nn, którą wybudować ze stacji transformatorowej *Dąbrowa Chełmińska 2* oznaczonej na zał. nr 1. symbolem 19.EE.
3. Teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczony na załączniku nr 1 symbolem **02.M.U**, dla którego ustala się:
- 1) funkcję podstawową – zabudowa mieszkaniowa;
  - 2) funkcję uzupełniającą –handel detaliczny i nieuciążliwe usługi;
  - 3) prawo adaptacji obiektów oraz ich rozbudowy i przebudowy;
  - 4) prawo budowy nowych obiektów o wysokości do dwóch kondygnacji;
  - 5) łączna powierzchnia zabudowana działki nie może przekroczyć 50% jej powierzchni, co najmniej 20% powierzchni należy przeznaczyć na zieleni ozdobną i izolacyjną, konieczność zachowania istniejącego drzewostanu;
  - 6) działalność usługowa nie może powodować przekroczenia norm zanieczyszczeń powietrza i dopuszczalnego hałasu;
  - 7) należy wydzielić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów, uwzględniając potrzeby mieszkańców oraz klientów;
  - 8) teren znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, wytyczonej dla zabytkowego zespołu wiejskiego, projekty budowlane wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
  - 9) zaopatrzenie w energię elektryczną z linii elektroenergetycznej wyprowadzonej ze stacji transformatorowej *Dąbrowa Chełmińska 2* oznaczonej na zał. nr 1. symbolem 19.EE.
4. Teren dla realizacji celów publicznych, oznaczony na załączniku nr 1 symbolem **03.US.UK.UI**, dla którego ustala się:
- 1) funkcje: sportu i rekreacji, kultury oraz usług innych – strażnica straży pożarnej;
  - 2) prawo adaptacji obiektów oraz ich rozbudowy i przebudowy;
  - 3) prawo budowy nowych obiektów z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu i wysokości jednej kondygnacji;

- 4) łączna powierzchnia zabudowana działki nie może przekroczyć 20% jej powierzchni, co najmniej 70% powierzchni należy przeznaczyć na cele rekreacji i sportu oraz zieleń ozdobną i izolacyjną zachowując drzewostan;
  - 5) należy wydzielić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów, uwzględniając potrzeby wynikające z funkcji terenu;
  - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z linii elektroenergetycznej wyprowadzonej ze stacji transformatorowej *Dąbrowa Chełmińska 2* oznaczonej na zał. nr 1. symbolem 19.EE.
5. Teren zabudowy mieszkaniowej oznaczony na załączniku nr 1 symbolem **04.MN**, dla którego ustala się:
- 1) prawo adaptacji budynków mieszkalnych oraz ich rozbudowy i przebudowy;
  - 2) na działce nr 420, prawo budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego o architekturze harmonizującej z otoczeniem, oraz budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy do 42 m<sup>2</sup>;
  - 3) prawo adaptacji budynków gospodarczych i garażowych;
  - 4) łączna powierzchnia zabudowana działki nie może przekroczyć 50% jej powierzchni, co najmniej 20% powierzchni należy przeznaczyć na zieleń ozdobną i izolacyjną, konieczność zachowania istniejącego drzewostanu;
  - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z linii elektroenergetycznej wyprowadzonej ze stacji transformatorowej *Dąbrowa Chełmińska 2* oznaczonej na rys.planu symbolem 19.EE.
6. Teren zabudowy mieszkaniowej oznaczony na załączniku nr 1 symbolem **05.MN**, dla którego ustala się:
- 1) prawo podziału terenu na 5 działek;
  - 2) prawo budowy na każdej działce jednego budynku jednorodzinnego wysokości 1 lub 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci 30°–50°, poziom podłogi parteru nie wyższy niż 1,3 m n.p.t., zakaz stosowania pokryć dachowych kolorystycznie różniących się od barwy wypalanej cegły, usytuowanie budynku przy zachowaniu równoległości głównych kalenic dachów i dłuższych odcinków ścian zewnętrznych do drogi oznaczonej symbolem 26.KL;
  - 3) na każdej z działek prawo realizacji budynku gospodarczego o wysokości 1 kondygnacji, o architekturze dostosowanej do architektury budynku mieszkalnego i powierzchni zabudowy nie przekraczającej 42 m<sup>2</sup>;
  - 4) na każdej z działek należy wydzielić co najmniej 1 miejsce postojowe dla samochodu;
  - 5) łączna powierzchnia zabudowana działki nie może przekroczyć 30 % jej powierzchni, co najmniej 40% powierzchni działki należy zachować w formie biologicznie czynnej;
  - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z linii elektroenergetycznej wyprowadzonej w układzie wrzecionowym ze stacji transformatorowej *Dąbrowa Chełmińska 13* i stacji zlokalizowanej

na terenie oznaczonym symbolem 18.EE; linię wyprowadzić wspólnie dla zasilania obiektów w terenach oznaczonych: 05.MN, 06.MN i częściowo 07.MN.

7. Teren zabudowy mieszkaniowej oznaczony na załączniku nr 1 symbolem **06.MN**, dla którego ustala się:

- 1) prawo podziału terenu na 8 działek ;
- 2) prawo budowy na każdej działce jednego budynku jednorodzinnego wysokości 1 lub 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci  $30^{\circ}$ – $50^{\circ}$ , poziom podłogi parteru nie wyższy niż 1,3 m n.p.t., zakaz stosowania pokryć dachowych kolorystycznie różniących się od barwy wypalanej cegły, usytuowanie budynku przy zachowaniu równoległości głównych kalenic dachów i dłuższych odcinków ścian zewnętrznych odpowiednio do dróg oznaczonych symbolami 25.KD i 33.KZ, a dla działek przyległych do północnej granicy terenu zachować równoległość do tej granicy;
- 3) na działce przyległej do działek nr 421 i 422 prawo realizacji budynku gospodarczego o wysokości 1 kondygnacji, o architekturze dostosowanej do architektury budynku mieszkalnego i powierzchni zabudowy nie przekraczającej  $42\text{ m}^2$ , dopuszcza się lokalizację na granicy działki sąsiedniej, na pozostałych działkach zakaz budowy budynków gospodarczych;
- 4) na każdej z działek należy wydzielić co najmniej 1 miejsce postojowe dla samochodu;
- 5) łączna powierzchnia zabudowana działki nie może przekroczyć 40 % jej powierzchni, co najmniej 40% powierzchni działki należy zachować w formie biologicznie czynnej;
- 6) dojazd do działek tylko od dróg oznaczonych symbolami 25.KD i 26.KL, zakaz urządzania zjazdów na działki z drogi oznaczonej symbolem 33.KZ;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z linii niskiego napięcia wyprowadzonej w układzie wrzecionowym ze stacji transformatorowej *Dąbrowa Chełmińska 13* i stacji zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 18.EE oraz w układzie pierścieniowym z projektowanej stacji na terenie 18.EE; linię wyprowadzić wspólnie dla zasilania terenów 05.MN, 06.MN i częściowo 07.MN.

8. Teren zabudowy mieszkaniowej oznaczony na załączniku nr 1 symbolem **07.MN**, dla którego ustala się:

- 1) prawo podziału terenu na 18 działek;
- 2) prawo budowy na każdej działce jednego budynku jednorodzinnego wysokości 1 lub 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci  $30^{\circ}$ – $50^{\circ}$ , poziom podłogi parteru nie wyższy niż 1,3 m n.p.t., zakaz stosowania pokryć dachowych kolorystycznie różniących się od barwy wypalanej cegły, usytuowanie budynku przy zachowaniu równoległości głównych kalenic dachów i dłuższych odcinków ścian zewnętrznych odpowiednio do dróg oznaczonych symbolami 26.KL, 27.KD, 28.KL i 29.KL;