

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 obiektów budowlanych na granicy działek,
- 3) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy lub maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu,
- 4) od strony dróg publicznych obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych – ze wskazaniem obsadzenia zielenią izolacyjną, od strony ulicy wojewódzkiej dopuszcza się budowę ekranów dźwiękochłonnych
- 5) obowiązuje zakaz lokalizowania tablic reklamowych wielkoformatowych,
- 6) na poszczególnych działkach dopuszcza się realizacje obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji,
- 7) dopuszcza się budowę oczek wodnych - nie większych niż 30% terenów biologicznie czynnych,
- 8) zakaz realizacji obiektów tymczasowych niezwiązanych z prowadzeniem robót budowlanych,
- 9) 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 200 m²,
- 2) dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach jednego wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego, o geometrii dachu nawiązującej do budynku mieszkalnego, maksymalna powierzchnia zabudowy 100 m², 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, z wyłączeniem budynków wskazanych na rysunku planu do rozbiórki,
- 5) w związku z likwidacją istniejącego budynku mieszkalnego dla dz. o nr ewid. 446/1, należy powiększyć granicę działki w kierunku zachodnim o część gruntów dz. o nr ewid. nr 60/5 – w celu możliwości odbudowy w innym miejscu budynku mieszkalnego wskazanego do rozbiórki,
- 6) działki nr 60/2 i 65/2 wskazane do scalenia ze względu na uregulowanie prawne zabudowanej nieruchomości,
- 7) działki nr 65/2, 65/3 i 65/4 – dopuszcza się podział z dostępem do drogi – projektowana droga dojazdowa gminna 17 KDD – zgodnie z rysunkiem planu,
- 8) ustala się obowiązujące linie zabudowy oraz maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
- 9) ustala się ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń: minimalnej 1,20 m maksymalnej 1,60 m
- 10) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 50%,

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenów: z dróg gminnych lokalnych, dojazdowych oraz poprzez drogi wewnętrzne (pieszo-jezdne) zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) należy przewidzieć miejsca postojowe w granicach działki budowlanej: min. 2 miejsca postojowe dla każdego budynku mieszkalnego dla samochodów użytkowników stałych,
- 3) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej staraniem inwestora – za zgodą i na warunkach gestorów sieci,
- 4) 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 porozumieniu z Kujawsko-Pomorskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych we Włocławku.

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

§8. Dla terenu oznaczonego symbolem **2MN/U** i **25 MN/U** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) w granicach planu wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych o symbolu – MN/U,
- 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) dla terenu 2MN/U wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych na granicy działek,
- 3) dla terenu 25 MN/U, dopuszcza się lokalizację budynków na granicy między działkami nr 65/5 i 65/6 pod warunkiem przebudowy istniejących urządzeń melioracji szczegółowych na koszt inwestora, w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie projekt budowlany winien być uzgodniony z Gminną Spółką Wodną w Dąbrowie Chełmińskiej, w porozumieniu z Kujawsko-Pomorskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych we Włocławku, dopuszcza się również scalenie działek i podział zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zakaz budowy obiektów budowlanych i budynków bez poprzedzenia projektu budowlanego badaniami geologiczno-inżynierskimi w celu określenia warunków posadowienia,
- 5) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu,
- 6) od strony dróg publicznych obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych – ze wskazaniem obsadzenia zielenią izolacyjną.
- 7) obowiązuje zakaz lokalizowania tablic reklamowych wielkoformatowych,
- 8) reklamy, szyldy i tablice informacyjne: dopuszcza się lokalizowanie szyldów do elewacji frontowej dostosowanych do wystroju, kolorystyki i charakteru elewacji
- 9) na poszczególnych działkach dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji,
- 10) dopuszcza się budowę oczek wodnych - nie większych niż 30% terenów biologicznie czynnych,

- 11) zakaz realizacji obiektów tymczasowych niezwiązanych z prowadzeniem robót budowlanych,
- 12) 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 200 m²,
- 2) dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach jednego wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego, o geometrii dachu nawiązującej do budynku mieszkalnego, maksymalna powierzchnia zabudowy 100 m², wysokość budynku od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy nie może przekroczyć 6,0 m
- 3) na działkach powyżej 2000 m² dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach jednego wolno stojącego budynku usługowego, o geometrii dachu nawiązującej do budynku mieszkalnego, maksymalna powierzchnia zabudowy 200 m², wysokość budynku od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy nie może przekroczyć 8,0 m
- 4) obowiązujący kierunek kalenic głównych budynków równoległe do frontu działek, dla działek narożnych kalenice równoległe do jednej z przyległych dróg,
- 6) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
- 7) ustala się ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń: minimalnej 1,20 m maksymalnej 1,60 m
- 8) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej - 50%,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami – 35%

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg gminnych dojazdowych oraz poprzez drogi wewnętrzne (pieszo-jezdna) zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) należy przewidzieć miejsca postojowe w granicach działki budowlanej:
 - a) min. 1 miejsce na 3 zatrudnionych lub min. 1 miejsce ogólnodostępne na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług
 - b) min. 2 miejsca postojowe dla każdego budynku mieszkalnego,
- 3) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej staraniem inwestora – za zgodą i na warunkach gestorów sieci,

- 4) 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 porozumieniu z Kujawsko-Pomorskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych we Włocławku.

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

§9. Dla terenów oznaczonych symbolami **5MN/UT, 6MN/UT i 26 MN/UT** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) w granicach planu wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług turystycznych i agroturystycznych – MN/UT,
- 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 obiektów budowlanych na granicy działek,
- 3) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu,
- 4) od strony dróg publicznych obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych – ze wskazaniem obsadzenia zielenią izolacyjną.
- 5) dopuszcza się lokalizowanie tablic reklamowych wielkoformatowych, związanych wyłącznie z promowaniem usług oferowanych na tym terenie,
- 6) reklamy, szyldy i tablice informacyjne: dopuszcza się lokalizowanie szyldów do elewacji frontowej dostosowanych do wystroju, kolorystyki i charakteru elewacji
- 7) na poszczególnych działkach dopuszcza się realizację 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 200 m²,
- 2) dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach jednego wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego, o geometrii dachu nawiązującej do budynku mieszkalnego, maksymalna powierzchnia zabudowy 100 m², wysokość budynku od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy nie może przekroczyć 6,0 m
- 3) dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach jednego wolno stojącego budynku związanego z obsługą ruchu turystycznego, o geometrii dachu nawiązującej do budynku mieszkalnego, maksymalna powierzchnia zabudowy 300 m², wysokość budynku od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy nie może przekroczyć 8,0 m
- 4) obowiązujący kierunek kalenic głównych budynków równoległe do frontu działek, w przypadku lokalizacji budynku w głębi działki dopuszcza się kalenice w układzie prostopadłym,
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i adaptację istniejących budynków mieszkalnych i garażowo-gospodarczych z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały,
- 6) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
- 7) obowiązuje zakaz podziału na mniejsze działki budowlane;
- 8) ustala się ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń: minimalnej 1,20 m maksymalnej 1,60 m
- 9) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 60%,

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenów: z drogi gminnej dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) należy przewidzieć miejsca postojowe w granicach działki budowlanej:
 - a) min. 1 miejsce na 3 zatrudnionych lub min. 1 miejsce ogólnodostępne na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) min. 2 miejsca postojowe dla każdego budynku mieszkalnego dla samochodów użytkowników stałych,

- 3) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej na koszt i staraniem inwestora – za zgodą i na warunkach gestorów sieci,
- 4) 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 porozumieniu z Kujawsko-Pomorskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych we Włocławku.

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

§ 10 Dla terenów oznaczonych symbolami **11LS i 12 LS** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) w granicach planu wyznacza się tereny leśne – LS,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy z wyjątkiem obiektów i infrastruktury na potrzeby służb leśnych,
- 3) ustala się ochronę terenów leśnych i prowadzenie działań profilaktycznych celem nie dopuszczenia do ich degradacji,
- 4) dopuszcza się przeznaczenie na park leśny, ścieżkę zdrowia, spacerową lub dydaktyczną.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) 11 LS - z drogi gminnej dojazdowej 18 KDD, poprzez z grunty własne (6 MN/UT), zgodnie z rysunkiem planu
 - b) 12 LS - z drogi wewnętrznej (pieszo-jezdnej) 22 KDX, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej staraniem inwestora – za zgodą i na warunkach gestorów sieci,
- 3) w przypadku lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego (linia SN) obowiązuje nakaz udostępniania go do celów eksploatacji, konserwacji i w razie awarii,

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

§11. Dla terenów oznaczonych symbolami **13WZ i 14WZ** obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) w granicach planu wyznacza się teren ujęcia wody ze stacją uzdatniania - WZ,