

**Wójt Gminy Dąbrowa Chełmińska**

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
„WAŁDOWO KRÓLEWSKIE 1”  
GM. DĄBROWA CHEŁMIŃSKA**

**Uchwała Nr XVI.139.2012  
Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska  
z dnia 8 marca 2012 r.**

**Dąbrowa Chełmińska 2009-2012 r.**

**AWJ**

**AWJ Wojciech Jaworski**  
ul. Jarmużowa 3, 85-410 Bydgoszcz  
tel/fax (0 52) 3277 838

e-mail: wojciech.jaworski@orange.pl  
tel. 0 503 134 804  
e-mail: a.kujath.jaworska@orange.pl  
tel. 0 500 114 777

**NIP 554-103-69-92**

## zespół autorski:

**PROJEKTANT,  
PODSTAWOWE OPRACOWANIE  
EKOFIZJOGRAFICZNE,  
PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA  
NA ŚRODOWISKO:**

mgr inż. arch. Agnieszka Kujath-Jaworska  
*Wpis na listę członków Północnej Okręgowej Izby Urbanistów  
z siedzibą w Gdańsku pod Nr G – 166/2003*

**ENERGETYKA:**

inż. Zofia Olechnowicz

**GOSPODARKA WOD-KAN:**

inż. Danuta Szolc

**PROGNOZA SKUTKÓW  
FINANSOWYCH:**

mgr inż. Joanna Grzesiak  
*(rzecznawca majątkowy – świadectwo uprawnień  
zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości nr 4113)*

**UCHWAŁA NR XVI.139.2012  
RADY GMINY DĄBROWA CHEŁMIŃSKA  
Z DNIA 8 MARCA 2012 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wałdowo Królewskie 1” gm. Dąbrowa Chełmińska.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) 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, ze zm.)

**Rada Gminy  
uchwala co następuje:**

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

§ 1.1 Po stwierdzeniu zgodności 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 2005 r., uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wałdowo Królewskie 1” gm. Dąbrowa Chełmińska.**

2. Integralną część uchwały stanowią:

- a) rysunek planu w skali 1:1000, jako załącznik nr 1 do uchwały,
- b) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2 do niniejszej uchwały (nie ogłaszany),
- c) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, jako załącznik nr 3 do niniejszej uchwały (nie ogłaszany).

§ 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 nr 1 do uchwały.

§ 3. W realizacji planu miejscowego, oprócz ustaleń przepisów zawartych w niniejszej uchwale, mają zastosowanie przepisy odrębne wraz z aktami wykonawczymi.

§ 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. 1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 3) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 5) linie rozgraniczające tereny o takim samym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
- 6) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania:
  - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
  - c) U/MN/ZP – teren zabudowy usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zielenią towarzyszącą,
  - d) MR - teren zabudowy zagrodowej
  - e) R/MR - teren gruntów rolnych z zabudową zagrodową
  - f) KDL – droga publiczna lokalna,
  - g) KDD – droga publiczna dojazdowa,
  - h) KDW – droga wewnętrzna,
  - i) KX/IT – ciąg pieszy z dopuszczeniem infrastruktury technicznej,
  - j) KX/MN – ciąg pieszy lub poszerzenie przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej,
  - k) ZP – teren ogólnodostępnej zieleni urządzonej (park),
  - l) ZL – tereny leśne,
  - m) ZN/MN – teren zieleni niskiej nieurządzonej,
  - n) ITK – teren przepompowni ścieków,
  - o) ITE - teren urządzeń elektroenergetycznych,
- 7) linie podziału na działki budowlane,
- 8) wymiary,
- 9) wymagane łączenia działek geodezyjnych,
- 10) strefa „W” ochrony archeologicznej,

- 11) obiekt wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
- 12) istniejące urządzenia melioracji.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan określony w §1.1. niniejszej uchwały,
- 2) symbolu terenu – należy przez to rozumieć identyfikacyjne oznaczenie terenu, wydzielonego za pomocą linii rozgraniczających o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, składające się kolejno z numeru terenu oraz liter zgodnie z oznaczeniami rysunku planu miejscowego stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały,
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 5) zabudowie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny w układzie wolno stojącym w odniesieniu do jednej działki, przeznaczony do stałego zamieszkania i pobytu ludzi, spełniający warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne na podstawie odrębnych przepisów,
- 6) zabudowie rezydencjonalnej – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową na działce o powierzchni co najmniej 2500 m<sup>2</sup>,
- 7) adaptacji – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejących obiektów, infrastruktury i urządzeń technicznych do funkcji określonej planem, w tym zmianę dotychczasowej funkcji z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały,
- 8) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleń pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu, występującą w formie zwartych, zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów o całorocznej wegetacji,
- 9) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę na nośniku o wymiarach większych niż 100x60 cm, umieszczoną na budynku, ogrodzeniu lub wolno stojącą, o maksymalnej powierzchni 4 m<sup>2</sup> i wysokości do 6,0 m,
- 10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, obejmującą wyłącznie takie usługi, które nie powodują uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej na działkach sąsiednich a także uciążliwości w formie zjawisk fizycznych dla otaczającego środowiska zwłaszcza w formie hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza, wód itp., nie kwalifikujących się do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko według norm określonych odrębnymi przepisami w tym z zakresu ochrony środowiska i inspekcji sanitarnej, dopuszcza się wszelkiego rodzaju działalność usługową związaną z zaspokojeniem potrzeb mieszkańców i turystów, w tym handel, działalność biurowa, gabinety lekarskie, rehabilitacyjne,

lecznictwo pobytowe, gastronomia, hotelarstwo, informacje turystyczne, funkcje oświatowo-kulturalne i sportowo-rekreacyjne - prowadzoną w budynku bądź lokalu spełniającym wymogi przepisów właściwych dla danej funkcji, a także uzupełniające dla tych terenów funkcje parkingowe,

- 11) liniach podziału na działki budowlane – należy przez to rozumieć linie wskazane na rysunku planu, które są obowiązującymi w zakresie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, natomiast orientacyjnymi w zakresie szerokości i długość działek.

## **Rozdział 2**

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

§ 6. 1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych, zakres prac ziemnych podczas realizacji ustaleń planu winien sankcjonować w stopniu maksymalnym istniejące ukształtowanie terenu;
- 2) usuwanie drzew wymaga stosownego zezwolenia, podlega ograniczeniu i może nastąpić jedynie w przypadku uzasadnionej wycinki, z uwzględnieniem przepisów szczególnych z zakresu ochrony gatunków roślin, zwierząt i grzybów;
- 3) na działkach sąsiadujących z terenami leśnymi ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo lasów – przy projektowaniu należy ze szczególną uwagą dokonać wyboru materiałów o wysokich atestach odporności na ogień by nie stwarzać ewentualnego zagrożenia pożarowego.

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

- 1) należy stosować wymogi przepisów odrębnych tj. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- 2) w granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się budynek podlegający ochronie konserwatorskiej, wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, dla których zgodnie z warunkami konserwatorskimi:
  - a) wymagane jest zachowanie zabudowy historycznej ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków, z wymogiem jej konserwacji, rewaloryzacji i rekonstrukcji, z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki i tynków, zachowanie i konserwacja elewacji ceglanych;
  - b) wskazane jest dostosowanie nowej zabudowy wprowadzonej na obszar parceli do budynku historycznego pod względem gabarytów, kompozycji bryły,

elewacji, dachów oraz uzgodnienie nowej inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

c) wymagane jest uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków prac remontowych i adaptacyjnych,

3) część terenu położona jest w strefie „W” ochrony archeologicznej wyznaczonej dla stanowiska archeologicznego – wskazano na rysunku planu, zgodnie z warunkami konserwatorskimi na obszarze strefy wszelka działalność inwestycyjna winna być poprzedzona badaniami archeologicznymi na koszt inwestora. Zakres prac archeologicznych określony zostanie po uzgodnieniu projektu budowlanego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz umieszczania wolnostojących reklam wielkoformatowych;

4. 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: teren objęty niniejszym planem położony jest poza ww. terenami.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie dotyczy;

6. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się etapowanie realizacji ustaleń planu w taki sposób, aby wydzielane działki budowlane bądź pod drogi wewnętrzne w dniu podziału miały dostęp do istniejącej drogi publicznej,
- 2) 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,
- 3) minimalna wielkość projektowanych działek:
  - a) 1000 m<sup>2</sup>, dopuszcza się odstępstwo w przypadku działek narożnych z tolerancją do 10%,
  - b) co najmniej 2500 m<sup>2</sup> – dla terenów 48MN, 50U/MN/ZP i 58MN dla zabudowy mieszkaniowej o charakterze rezydencjonalnej;
  - c) co najmniej 2000 m<sup>2</sup> – jeżeli funkcja usługowa wiąże się z lokalizacją dodatkowych budynków warsztatowych bądź usługowych,
  - d) dopuszcza się podział zgodny z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4) minimalna szerokość frontu nowych, wydzielanych działek przy drogach publicznych – 20,0 m – dopuszcza się odstępstwo w przypadku działek narożnych i drogach wewnętrznych,
- 5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – zgodnie z liniami podziału na działki budowlane wskazanymi na rysunku planu,

- 6) dopuszcza się możliwość łączenia 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,
- 7) przy projektowanych podziałach nieruchomości należy uwzględnić występujące w granicach obszaru objętego planem urządzenia melioracji szczegółowych - projekt podziału należy opiniować z zarządcą sieci, by zapobiec wydzielenia działek bez możliwości zabudowy lub granicy działki na urządzeniach melioracyjnych,
- 8) podział terenów 49U/MN/ZP, 50U/MN/ZP i 51R/MR zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- 9) wymóg połączenia części działek – wskazanych na rysunku planu, oznaczonych jako wymagane łączenia działek geodezyjnych,

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych na terenach dróg i ciągów pieszych.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach.

9. 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:
  - a) zaopatrzenie w wodę istniejących i projektowanych budynków z gminnej sieci wodociągowej, na warunkach gestora sieci,
  - b) projektowaną sieć rozdzielczą lokalizować w terenach komunikacji, w uzasadnionych jednak przypadkach poza nimi, po uregulowaniu zasad związanych z prawem własności zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) sieć wodociągową rozdzielczą projektować z zachowaniem układów pierścieniowych,
  - d) zapewnić możliwość poboru wody dla celów przeciwpożarowych;
  - e) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody do celów gospodarczych,
- 3) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:
  - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez budowę nowych układów sieciowych i przepompowni ścieków umożliwiających transport ścieków sanitarnych do kolektora tłoczego w Nowym



- Dworze i do oczyszczalni ścieków w Bydgoszczy, na warunkach określonych przez gestora sieci,
- b) kanalizację sanitarną projektować w terenach komunikacji, w uzasadnionych jednak przypadkach poza nimi, po uregulowaniu zasad związanych z prawem własności zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) ścieki odprowadzane do kanalizacji muszą spełniać warunki obowiązujących w tym zakresie przepisów,
  - d) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowo gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych usytuowanych na działkach, z rygiem wywozu do punktu zlewnego wskazanego przez organ gminy,
  - e) po wybudowaniu i oddaniu do użytku odpowiednich kanałów sanitarnych, przepompowni ścieków dla wsi Wałdowo Królewskie i kolektorów tłocznych w kierunku kolektora tłoczego w Nowym Dworze, wymaga się zrealizowania przyłączy w ciągu jednego roku i likwidację indywidualnych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 4) zasady obsługi w zakresie kanalizacji deszczowej:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg o nawierzchni utwardzonej do sieci kanalizacji deszczowej na warunkach gestora sieci; do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) odprowadzenie wód opadowych z dachów do gruntu z możliwością retencji w granicach działki lub wykorzystania do innych celów użytkowych lub do kanalizacji deszczowej po jej realizacji, na warunkach gestora sieci,
  - c) zabrania się odprowadzania wód opadowych z powierzchni zanieczyszczonych do gruntu lub cieków wodnych, bez podczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną – z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych,
- 6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie istniejących, przebudowywanych i remontowanych budynków z istniejącej stacji transformatorowej słupowej „Wałdowo III”, zlokalizowanej w południowo-wschodniej części opracowania planu oraz ze stacji transformatorowej „Wałdowo I”,
  - b) zasilanie projektowanych obiektów z linii kablowych niskiego napięcia wyprowadzonych z dwóch projektowanych stacji transformatorowych słupowych i jednej stacji projektowanej wolno stojącej kontenerowej,

- c) wyznacza się następujące lokalizacje stacji transformatorowych:
- pierwszej, słupowej w liniach rozgraniczających drogi 13KDD, przy terenie 57ITK; dopuszcza się lokalizację stacji słupowej na terenie 57ITK,
  - drugiej, słupowej w liniach rozgraniczających drogi 11KDD, przy południowej granicy terenu 51R/MR,
  - trzeciej, wolno stojącej, kontenerowej na terenie oznaczonym symbolem 61ITE, na geodezyjnie wydzielonej działce o powierzchni ok. 50 m<sup>2</sup>, z dostępem do drogi publicznej; alternatywnie dopuszcza się możliwość lokalizacji na tym terenie stacji transformatorowej słupowej i złącza kablowego średniego napięcia (SN),
- d) dopuszcza się możliwość zmiany lokalizacji stacji transformatorowych słupowych,
- e) dla zasilania pierwszej słupowej stacji transformatorowej należy wybudować linię kablową średniego napięcia z projektowanej stacji kontenerowej zlokalizowanej na terenie 61ITE; w przypadku realizacji złącza kablowego SN na tym terenie stację słupową zasilć linią kablową z tego złącza,
- f) dla zasilania drugiej projektowanej stacji transformatorowej słupowej i projektowanej stacji kontenerowej należy wybudować linie kablowe SN z projektowanego złącza kablowego SN; złącze to ustawić na geodezyjnie wydzielonej działce, na terenie oznaczonym symbolem 60ITE w południowo-wschodniej części terenu opracowania planu,
- g) zasilanie złącza kablowego średniego napięcia z projektowanej linii kablowej SN, poprzez linię napowietrzną zasilającej stację „Wałdowo III”,
- h) dopuszcza się przebudowę stacji transformatorowej „Wałdowo III” dla jej kablowego zasilania SN z projektowanego złącza kablowego zlokalizowanego na terenie 60ITE,
- i) projektowane linie kablowe średniego i niskiego napięcia należy układać w istniejących i projektowanych drogach publicznych oraz terenach ogólnodostępnych z uwzględnieniem ochrony istniejącego adoptowanego drzewostanu; dopuszcza się realizację uzbrojenia elektroenergetycznego w niepublicznych drogach wewnętrznych pod warunkiem wyprzedzającego uregulowania spraw formalno-prawnych dla ułożenia i eksploatacji sieci na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- j) w przypadku istniejących linii napowietrznych niskiego napięcia przewidzianych do zachowania dopuszcza się możliwość zasilenia projektowanych budynków przyłączami napowietrznymi na warunkach gestora sieci,
- k) w granicach opracowania planu, projektowane linie kablowe niskiego napięcia należy powiązać z istniejącą siecią napowietrzną i kablową nn,

- l) złącza energetyczne niskiego napięcia (nn) lokalizować w linii ogrodzenia działek, od strony drogi dojazdowej,
  - m) w przypadku osiedla zamkniętego /ogrodzonego/ złącza kablowe nn dla wszystkich odbiorców należy przewidzieć w jednym, ogólnodostępnym miejscu, z dostępem z drogi publicznej, przed wjazdem na ogrodzony teren,
  - n) w przypadku podmiotów, dla których zapotrzebowanie mocy wyklucza możliwość zasilenia z istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej, dopuszcza się możliwość budowy dodatkowych stacji transformatorowych, w tym abonenckich (stanowiących własność odbiorcy) na warunkach gestora sieci,
- 7) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji - podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez kanalizację teletechniczną na warunkach określonych przez wybranego gestora sieci,
- 8) zasady obsługi w zakresie gospodarki odpadami:
- a) gromadzenie odpadów stałych w zamykanych, przenośnych pojemnikach w ilości dostosowanej do potrzeb i umożliwiającej selekcję odpadów, zlokalizowanych na każdej działce budowlanej, z zachowaniem estetyki i izolacji oraz zapewnieniem odpowiedniego dostępu dla ich wywozu - wywóz odpadów przez służby posiadające stosowną koncesję, na tego typu usługi,
  - b) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 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 zarządcą sieci, istniejące urządzenia melioracyjne należy zachować lub przebudować w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie na warunkach zarządcy sieci – na rysunku planu wskazano docelowy przebieg urządzeń melioracji szczegółowych (urządzenia drenarskie) – częściowa przebudowa istniejących oraz budowa nowych odcinków, pozostałe do likwidacji na etapie realizacji planu.

§7. Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: ustala się na 30 %

### **Rozdział 3**

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

§8. Dla terenów oznaczonych symbolem 1KDL obowiązują następujące ustalenia:

### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren drogi publicznej lokalnej – powiatowej, o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m, z możliwością urządzenia chodnika dla pieszych, ścieżki rowerowej,
- 2) dopuszcza się budowę projektowanego uzbrojenia technicznego niezwiązanego z ruchem drogowym.

### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) projektowane drogi 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 o szerokości minimum 8,0 m oraz podziemnych sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych wodociągu i gazociągu;

**3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych,

**4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci,

§ 9. Dla terenów oznaczonych symbolami **2KDL i 3 KDL** obowiązują następujące ustalenia:

### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren drogi publicznej lokalnej – gminnej, o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m, z możliwością urządzenia chodnika dla pieszych, ścieżki rowerowej,
- 2) dopuszcza się budowę projektowanego uzbrojenia technicznego niezwiązanego z ruchem drogowym.

### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych,
- 2) docelowa szerokość drogi w liniach rozgraniczających 12,0 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 o szerokości minimum 6,0 m oraz podziemnych sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych wodociągu i gazociągu;

**4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci

§ 10. Dla terenów oznaczonych symbolami **4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD** obowiązują następujące ustalenia:

#### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny istniejących i projektowanych dróg publicznych dojazdowych – gminnych, o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, z możliwością urządzenia chodnika dla pieszych, ścieżki rowerowej,
- 2) dopuszcza się budowę projektowanego uzbrojenia technicznego niezwiązanego z ruchem drogowym.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m

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

- 1) projektowane drogi 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 o szerokości minimum 5,0 m oraz

podziemnych sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych wodociągu i gazociągu;

**4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci

§ 11. Dla terenów oznaczonych symbolami **13KDD, 14KDD** obowiązują następujące ustalenia:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny istniejących i projektowanych dróg publicznych dojazdowych – gminnych, o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m, z możliwością urządzenia chodnika dla pieszych, ścieżki rowerowej,
- 2) dopuszcza się budowę projektowanego uzbrojenia technicznego niezwiązanego z ruchem drogowym.

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

- 1) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m

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

- 1) projektowane drogi 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 o szerokości minimum 5,0 m usytuowanej nie centralnie:
  - a) dla terenu 13 KDD przesuniętej w kierunku terenu oznaczonego symbolem 38MN, tak by odległość od istniejącego budynku znajdującego się na skrajnej działce terenu 39MN przylegającego do przedmiotowej drogi od krawędzi projektowanej jezdni wynosiła minimum 6,0 m;
  - b) dla terenu 14 KDD przesuniętej w kierunku zachodnim tak, by uwzględnić istniejące urządzenia melioracji szczegółowych;

**4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci

§ 12. Dla terenów oznaczonych symbolami **15KDW, 16KDW** obowiązują następujące ustalenia:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren projektowanych dróg wewnętrznych, o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m, z możliwością urządzenia chodnika dla pieszych lub pieszo-jezdni,
- 2) dopuszcza się budowę projektowanego uzbrojenia technicznego niezwiązanego z ruchem drogowym.

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

- 1) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m

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

- 1) projektowane drogi 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 lub pieszo-jezdni oraz podziemnych sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych wodociągu i gazociągu;

**4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci

§ 13. Dla terenu oznaczonego symbolem **17KDW** obowiązują następujące ustalenia:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren projektowanej drogi wewnętrznej, o docelowej szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m, pieszo-jezdni,
- 2) dopuszcza się budowę projektowanego uzbrojenia technicznego niezwiązanego z ruchem drogowym.

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

- 1) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m

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

- 1) projektowaną drogę oprócz urządzeń związanych bezpośrednio z potrzebami ruchu, przeznaczają 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 pieszo-jezdni oraz podziemnych sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych wodociągu i gazociągu;

**4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci.

§ 14. Dla terenów oznaczonych symbolami **9KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 64KDW** obowiązują następujące ustalenia:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny projektowanych dróg wewnętrznych – ciągi pieszo-jezdne niepubliczne, z dopuszczeniem ruchu dojazdowego pojazdów oraz służb uprzywilejowanych, stanowiące dojazd do projektowanych działek budowlanych z drogi publicznej;
- 2) dopuszcza się budowę projektowanego uzbrojenia technicznego niezwiązanego z ruchem drogowym.

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

- 1) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających oraz projektowane place manewrowe - zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu;

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

- 1) projektowane drogi oprócz urządzeń związanych bezpośrednio z potrzebami ruchu, przeznaczają 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;



**4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci

§ 15. Dla terenów oznaczonych symbolem **30KX/IT, 31KX/IT i 62KX/IT** obowiązują następujące ustalenia:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny projektowanych ciągów pieszych,
- 2) dopuszcza się budowę uzbrojenia technicznego niezwiązanego z ruchem drogowym.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) dla terenu 30KX/IT - 2,0 m,
- 2) dla terenu 31KX/IT – 5,0 m;
- 3) dla terenu 62KX/IT – 3,0 m

**3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych,

**4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci,

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem **32KX/MN** obowiązują następujące ustalenia:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren projektowanego ciągu pieszego,
- 2) lub poszerzenie przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej;

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** szerokość w liniach rozgraniczających: 4,0 m,

**3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych,

**4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci.

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami **34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 46MN, 47MN, 48MN, 57MN, 58MN** obowiązują następujące ustalenia:

### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny 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 (trwale lub czasowe) uciążliwości dla środowiska i ludzi, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

### **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,
- 5) obowiązuje zakaz lokalizowania tablic reklamowych wielkoformatowych,
- 6) na poszczególnych działkach dopuszcza się realizację 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, maksymalna wysokość budynku w kalenicy 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
- 2) dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach jednego wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego, o geometrii dachu nawiązującej do budynku mieszkalnego o maksymalnym nachyleniu połaci do 45°, maksymalna wysokość budynku w kalenicy 6,0 m,

- 3) łączna powierzchnia zabudowy na działce nie może przekroczyć 30% wielkości działki;
- 4) obowiązujący kierunek kalenic głównych budynków:
  - a) dla działek o bocznych granicach prostopadłych do frontu działki - równoległe do frontu działek,
  - b) dla działek narożnych kalenice równoległe do jednej z przyległych dróg,
  - c) w przypadku działki o nieregularnym kształcie – w układzie prostopadłym lub równoległym do jednej z granic działki;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i adaptację istniejących budynków mieszkalnych i garażowo-gospodarczych z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały,
- 6) na rysunku planu wskazuje się działki dla których wymagane jest łączenie dotychczasowych działek geodezyjnych,
- 7) ustala się obowiązujące linie zabudowy oraz maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
- 8) ustala się ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń: minimalnej 1,20 m maksymalnej 1,60 m
- 9) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 50%,
- 10) działki położone w terenie oznaczonym symbolem 39MN wzdłuż drogi 1KDL pomniejszono w liniach rozgraniczających o pas terenu wskazany na poszerzenie drogi 1KDL o charakterze drogi lokalnej – powiatowej;

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenów:
  - a) z dróg publicznych: lokalnych, 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 dla samochodów użytkowników stałych,
  - c) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej staraniem inwestora – za zgodą i na warunkach gestorów sieci,
  - d) ze względu na możliwość występowania urządzeń melioracji szczegółowych, projekt budowlany winien być uzgodniony z zarządcą sieci, ewentualne urządzenia melioracyjne należy zachować lub przebudować w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie w porozumieniu z zarządcą sieci.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem **33 MN/U**; obowiązują następujące ustalenia:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- 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, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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, ze szczególnym uwzględnieniem kolorystyki – dopuszczalne kolory naturalnej ceramiki, brąz, grafit oraz zieleń;
- 2) wprowadza się zakaz lokalizacji 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 i 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) reklamy, szyldy i tablice informacyjne: dopuszcza się lokalizowanie szyldów do elewacji frontowej dostosowanych do wystroju, kolorystyki i charakteru elewacji,
- 8) na poszczególnych działkach dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji,
- 9) dopuszcza się budowę oczek wodnych – nie większych niż 30% terenów biologicznie czynnych,
- 10) zakaz realizacji obiektów tymczasowych niezwiązanych z prowadzeniem robót budowlanych,
- 11) 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, maksymalna wysokość budynku w kalenicy 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
- 2) dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach jednego wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego, o geometrii dachu nawiązującej do budynku mieszkalnego o kącie nachylenia do 45°, maksymalna wysokość budynku w kalenicy 6,0 m,
- 3) na działkach powyżej 2000 m<sup>2</sup> dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach jednego wolno stojącego budynku usługowego, o geometrii dachu nawiązującej do budynku mieszkalnego o kącie nachylenia do 45°, maksymalna wysokość budynku w kalenicy 8,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe),
- 4) łączna powierzchnia zabudowy na działce nie może przekroczyć, dla działki o powierzchni:
  - a) do 1500 m<sup>2</sup> - 40% wielkości działki;
  - a) powyżej 1500 m<sup>2</sup> - 50% wielkości działki;
- 5) obowiązujący kierunek kalenic głównych budynków:
  - a) w przypadku frontu działki prostopadłego do bocznych granic działki – równoległe do frontu działek,
  - b) w przypadku działki o nieregularnym kształcie – w układzie prostopadłym lub równoległym do jednej z granic działki,
  - c) dla działek narożnych – równoległe do jednej z przyległych dróg,
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i adaptację istniejących budynków mieszkalnych i garażowo-gospodarczych z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały,
- 7) ustala się obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
- 8) ustala się ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń: minimalnej 1,20 m maksymalnej 1,60 m
- 9) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 35%.

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg publicznych lokalnych zgodnie z rysunkiem planu,

- 2) należy przewidzieć miejsca postojowe w granicach działki budowlanej:
  - a) min. 2 miejsca ogólnodostępne na każde 50 m<sup>2</sup> 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.

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami **49U/MN/ZP**, **50U/MN/ZP** obowiązują następujące ustalenia:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej z zielenią towarzyszącą:
  - a) w przypadku zachowania terenu w liniach rozgraniczających bez podziału – obowiązuje zabudowa usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,
  - b) w przypadku wprowadzenia podziału terenu w liniach rozgraniczających na działki budowlane – obowiązują ustalenia szczegółowe jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej o charakterze rezydencjonalnym - MN;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą,

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

- 1) szczegółowe warunki podziału terenu:
  - a) przed podziałem terenu na działki oraz budową obiektów budowlanych i budynków na terenach przeznaczonych pod zabudowę, ze względu na wysoki stan wód gruntowych, należy przeprowadzić badania geologiczne w celu określenia warunków posadowienia obiektu i wprowadzenia wód opadowych oraz roztopowych z dachów do gruntu na podstawie przepisów odrębnych tj. ustawy prawo górnicze i geologiczne,
  - b) możliwość podziału terenów na działki dopuszcza się jedynie na podstawie wyników ww. badań geologicznych – z zachowaniem wymagań dotyczących podziałów i scaleń zawartych w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały,
- 2) w przypadku wprowadzenia podziału terenu w liniach rozgraniczających na działki budowlane – obowiązują ustalenia szczegółowe jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej – MN;
- 3) w przypadku zachowania terenu w liniach rozgraniczających bez podziału:
  - a) dopuszcza się lokalizowanie tablic reklamowych wielkoformatowych – służących wyłącznie reklamie usług związanych z tym terenem,
  - b) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych na granicy działek,

- c) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z maksymalnymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu,
- d) od strony dróg publicznych obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych – ze wskazaniem obsadzenia zielenią izolacyjną.
- e) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz terenowych urządzeń rekreacji,
- f) dopuszcza się budowę oczka wodnego – nie większego niż 50% terenu biologicznie czynnego,
- g) zakaz realizacji obiektów tymczasowych niezwiązanych z prowadzeniem robót budowlanych,
- h) zakaz lokalizacji garaży blaszanych.

### **3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów - w przypadku bez podziału terenu:**

- 1) dopuszcza się lokalizację zamiennie:
  - a) jednego wolno stojącego budynku usługowego o maksymalnej powierzchni zabudowy 500 m<sup>2</sup> i powierzchni sprzedaży do 300 m<sup>2</sup>, maksymalna wysokość budynku w kalenicy 8,0 m. do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
  - b) lub maksymalnie dwóch zespołów pawilonów usługowo-handlowych w układzie szeregowym, o minimalnej powierzchni jednego pawilonu 50 m<sup>2</sup>, o łącznej powierzchni zabudowy 500 m<sup>2</sup>, maksymalna wysokość budynku w kalenicy 6,0 m, jedna kondygnacja, dach dwuspadowy o nachyleniu połaci od 30° do 45° - wszystkie pawilony o jednakowej wysokości i kącie nachylenia dachu,
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego, maksymalna wysokość budynku w kalenicy 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°, o maksymalnej powierzchni zabudowy 200 m<sup>2</sup> oraz jednego wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego, o geometrii dachu nawiązującej do budynku mieszkalnego o kącie nachylenia do 45°, maksymalna wysokość budynku w kalenicy 6,0 m, o maksymalnej powierzchni zabudowy 100 m<sup>2</sup>,
- 3) 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 terenu,
- 4) ustala się obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,

- 5) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi – 30%,
- 6) nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej na granicy z działkami budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenów: z drogi publicznej dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) należy przewidzieć miejsca postojowe w granicach terenów:
  - a) min. 1 miejsce ogólnodostępne na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) wewnętrzna obsługa komunikacyjna terenu powinna być bezkolizyjna, należy wydzielić miejsca rozładunku, parkingowe i ppoż. w sposób zapewniający bezpieczeństwo wszystkim uczestników ruchu drogowego oraz sprawny wjazd i wyjazd na drogi publiczne;
- 3) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej na koszt i staraniem inwestora – za zgodą i na warunkach gestorów sieci,

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **51R/MR** obowiązują następujące ustalenia:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren gruntów rolnych z zabudową zagrodową;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, w tym produkcyjnych, magazynowo-składowych (np. handlu hurtowego), obiektów warsztatowych, a także innych funkcji powodujących szkodliwe (trwałe lub czasowe) uciążliwości dla środowiska i ludzi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
- 3) ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej zakaz lokalizacji gospodarstw rolnych o funkcji hodowlanej;

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

- 1) dopuszcza się podział terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi podziału gruntów rolnych i zapewnieniem dostępu do drogi publicznej,
- 2) ze względu na położenie w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej obowiązuje lokalizacja nowej zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, w zakresie formy, skali i proporcji, materiałów wykończeniowych i detalu architektonicznego, wymóg stosowania jednolitego materiału pokrycia dachów dla budynków w obrębie jednej działki;
- 3) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych na granicy działek;



- 4) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 5) dla budynków mieszkalnych w zagrodzie rolnej obowiązuje realizacja dachów dwu lub wielospadowych o nachyleniu połaci od 30° do 45°, zakaz stosowania dachów o różnym spadku połaci naprzeciwległych;
- 6) dla budynków gospodarczych, dopuszcza się dachy do 45°;
- 7) obowiązujący kierunek kalenic budynków mieszkalnych w zagrodzie rolnej równoległe do frontu działek, dla budynków gospodarczych – równoległe lub prostopadłe w celu stworzenia zagrody;
- 8) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych – ze wskazaniem obsadzenia zielenią izolacyjną;
- 9) reklamy, szyldy i tablice informacyjne: zakaz lokalizowania tablic reklamowych wielkoformatowych;
- 10) zakaz realizacji obiektów tymczasowych niezwiązanych z prowadzeniem robót budowlanych;

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

- 1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) obowiązuje ograniczenie wysokości budynków do 8,0 m;
- 3) obowiązuje ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń minimalnej do 1,20 m maksymalnej do 1,60 m;
- 4) obowiązuje zachowanie minimum 60% powierzchni nowych wydzielonych działek w stanie biologicznie czynnym;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni terenu,

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z projektowanych dróg publicznych dojazdowych,
- 2) należy przewidzieć miejsca postojowe na własnym terenie w ilości min. 2 miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych;
- 3) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej staraniem inwestora – za zgodą i na warunkach gestorów sieci;
- 4) w przypadku lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego w terenach prywatnych obowiązuje nakaz udostępniania do celów eksploatacyjnych, konserwacji sieci i w razie awarii.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem **45MR** obowiązują następujące ustalenia:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zabudowy zagrodowej;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, w tym produkcyjnych, magazynowo-składowych (np. handlu hurtowego), obiektów warsztatowych, a także innych funkcji powodujących szkodliwe (trwałe lub czasowe) uciążliwości dla środowiska i ludzi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,
- 3) dopuszcza się funkcję hodowlaną – stawy rybne;

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

- 1) dopuszcza się podział terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi podziału gruntów rolnych i zapewnieniem dostępu do drogi publicznej,
- 2) ze względu na położenie w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej obowiązuje lokalizacja nowej zabudowy o wysokiej jakości architektoniczno-estetycznej, w zakresie formy, skali i proporcji, materiałów wykończeniowych i detalu architektonicznego, wymóg stosowania jednolitego materiału pokrycia dachów dla budynków w obrębie jednej działki;
- 3) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych na granicy działek;
- 4) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 5) dla budynków mieszkalnych w zagrodzie rolnej obowiązuje realizacja dachów dwu lub wielospadowych o nachyleniu połaci do 45°, zakaz stosowania dachów o różnym spadku połaci naprzeciwległych;
- 6) dla budynków gospodarczych, dopuszcza się dachy do 45°;
- 7) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych – ze wskazaniem obsadzenia zielenią izolacyjną;
- 8) reklamy, szyldy i tablice informacyjne: zakaz lokalizowania tablic reklamowych wielkoformatowych;
- 9) zakaz realizacji obiektów tymczasowych niezwiązanych z prowadzeniem robót budowlanych;

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

- 1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) obowiązuje ograniczenie wysokości budynków do 8,0 m;
- 3) obowiązuje ograniczenie wysokości nowych ogrodzeń minimalnej do 1,20 m maksymalnej do 1,60 m;

- 4) obowiązuje zachowanie minimum 60% powierzchni działki w stanie biologicznie czynnym;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni terenu,

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej lokalnej,
- 2) należy przewidzieć miejsca postojowe na własnym terenie w ilości min. 2 miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych;
- 3) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej staraniem inwestora – za zgodą i na warunkach gestorów sieci;
- 4) w przypadku lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego w terenach prywatnych obowiązuje nakaz udostępniania do celów eksploatacyjnych, konserwacji sieci i w razie awarii;

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolami **52ZL, 53ZL, 54ZL** obowiązują następujące ustalenia:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) tereny leśne,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy z wyjątkiem obiektów i infrastruktury na potrzeby służb leśnych,

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

- 1) ustala się ochronę terenów leśnych i prowadzenie działań profilaktycznych celem nie dopuszczenia do ich degradacji,
- 2) dopuszcza się przeznaczenie na ścieżkę zdrowia, spacerową lub dydaktyczną.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem **55ZP** obowiązują następujące ustalenia:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren ogólnodostępnej zieleni urządzonej (park) i rekreacji,
- 2) dopuszcza się budowę ciągów pieszych (chodniki), małej architektury, urządzeń rekreacji terenowej oraz uzbrojenia technicznego

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

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tablic reklamowych wielkoformatowych,
- 2) istniejące zadrzewienie należy zachować,

**3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:** dopuszcza się budowę obiektów kubaturowych do 20 m<sup>2</sup> i wysokości 4,0 m

**4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem **56ZN/MN** obowiązują następujące ustalenia:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren zieleni niskiej nieurządzonej,
- 2) dopuszcza się budowę projektowanego uzbrojenia technicznego niezwiązanego z ruchem drogowym;
- 3) dopuszcza się przeznaczenie terenu na poszerzenie przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej;

**2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych,

**3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci,

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem **59ITK i 63ITK** obowiązują następujące ustalenia:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren przepompowni ścieków,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy z wyjątkiem obiektów i infrastruktury na potrzeby gestora sieci,
- 3) obowiązuje nakaz ogrodzenia terenu z zaleceniem obsadzenia zielenią,

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych lokalnej i dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej staraniem inwestora – za zgodą i na warunkach gestorów sieci,

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem **60ITE** obowiązują następujące ustalenia:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren urządzeń elektroenergetycznych,
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy z wyjątkiem obiektów i infrastruktury na potrzeby gestora sieci,

- 3) obowiązuje nakaz ogrodzenia terenu z zaleceniem obsadzenia zielenią,

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych lokalnej i dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej staraniem inwestora – za zgodą i na warunkach gestorów sieci,

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem **61ITE** obowiązują następujące ustalenia:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) teren urządzeń elektroenergetycznych,
- 2) projektowana stacja transformatorowa kontenerowa na geodezyjnie wydzielonej działce o pow. ok. 50m<sup>2</sup>, z dostępem do drogi publicznej;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy z wyjątkiem obiektów i infrastruktury na potrzeby gestora sieci,
- 4) obowiązuje nakaz ogrodzenia terenu z zaleceniem obsadzenia zielenią,

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych lokalnej i dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej staraniem inwestora – za zgodą i na warunkach gestorów sieci,

## **Rozdział 4**

### **Zmiany w obowiązujących przepisach**

§ 28. W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc:

- 1) Uchwała Nr XIX/145/00 z dnia 28 grudnia 2000 r. (Dz. Urz. Nr 25, poz. 410 z dnia 23.05.2001 r.) w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego działek o numerach ewidencyjnych: 5/16 w Słończu, 27/4 w Czemplewie, 67/3 w Dąbrowie Chełmińskiej, 118 w Ostromecku, 3 i część 4/1 w Wąldowie Królewskim, oraz część 15 w Strzyżawie, obręb Ostromecko, - **w części dot. obszaru oznaczonego symbolem K26.1MN, K26MN, K26.3MN, K26.4KD, K26.5KD, K26.6KL,**
- 2) Uchwała Nr XXVIII/216/02 z dnia 21 lutego 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. Nr 49, poz. 940) dotycząca miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego działek w miejscowościach: Ostromecko-Zabasta dz. nr ewid. 82/1, Słończ dz. nr ewid. 35/13, Janowo cz. dz. nr ewid. 21, Dąbrowa Chełmińska dz. nr ewid. 151/6,

158, 162/14, 265/7, 265/8, 267, Ostromecko – Nowy Dwór cz. dz. nr ewid. 281, Wałdowo Królewskie dz. nr ewid. 8/13, - **w części dot. obszaru oznaczonego symbolem K27.1MN,**

- 3) Uchwała Nr XVIII/114/96 z dnia 24.10.1996 r. ( Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 60, poz. 233 z dnia 29.11.1996 r.) W sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Chełmińska w rejonie wsi Wałdowo Królewskie, - **w części dot. obszaru oznaczonego symbolem K3MN, K4MN,**
- 4) Uchwała Nr IV/19/98 z dnia 29.12.1998 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. Nr 8, poz. 37 z dnia 03.02.1999r.) w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Chełmińska,- **w części dot. obszaru oznaczonego symbolem K16MN,**
- 5) Uchwała Nr VIII/36/99 z dnia 29.04.1999 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. Nr 42, poz. 351) w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Chełmińska oraz zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa Zabasta w Ostromecku,- **w części dot. obszaru oznaczonego symbolem K17MN,**
- 6) Uchwała Nr XII/94/99 z dnia 29.12.1999 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. Nr 20, poz. 142 z dnia 09.05.2000 r.) w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Dąbrowa Chełmińska oraz zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Chełmińska - **w części dot. obszaru oznaczonego symbolem K20MN.**

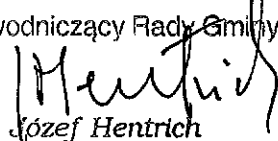
## **Rozdział 5**

### **Przepisy końcowe**

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dąbrowa Chełmińska.

§ 30. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej Urzędu Gminy w Dąbrowie Chełmińskiej.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
  
Józef Hentrich