

**UCHWAŁA NR XXXI.277.2013**  
**RADY GMINY DĄBROWA CHEŁMIŃSKA**  
**z dnia 18 października 2013 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowy Dwór.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013r. poz. 21 i poz. 405 ), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), uchwała się co następuje:

**Rozdział 1**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Chełmińska uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/184/05 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 7 grudnia 2005r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowy Dwór, o powierzchni ok. 14 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Załącznikami do części tekstowej planu, którą stanowi treść uchwały, są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Chełmińska;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej tereny – należy przez to rozumieć linię przedstawioną na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar na którym z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych dopuszcza się sytuowanie zabudowy, poza którą nie może być umieszczona zewnętrzna ściana budynku, z wyjątkiem takich elementów architektonicznych jak: okap, gzyms, balkon, galeria, taras, wykusz, schody zewnętrzne, pochylnia, rampa, daszek nad wejściem, rynna, rura spustowa oraz inne detale wystroju architektonicznego, które mogą być usytuowane poza nią na odległość do 1,5m;
- 3) funkcji uzupełniającej - należy przez to rozumieć rodzaje funkcji uzupełniających i wzbogacających podstawowe przeznaczenie terenu, a ich suma powierzchni stanowi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są jego ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
2. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem literowym oraz numerem porządkowym:
- 1) 1 US/UK – teren sportu i rekreacji oraz zabudowy usługowej z zakresu kultury;
  - 2) 2 P/U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
  - 3) 3 MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 4) 4 MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
  - 5) 5-6 IW – tereny infrastruktury wodociągowej;
  - 6) 7 IKs – teren infrastruktury kanalizacji sanitarnej;
  - 7) 8-9 E – tereny infrastruktury elektroenergetycznej;
  - 8) 10 KD-Z – teren drogi publicznej – fragment ulicy klasy zbiorczej;

- 9) 11 KD-L – teren drogi publicznej – ulica klasy lokalnej;
- 10) 12-14 KD-X – tereny dróg publicznych – ciąg pieszo-jezdny;
- 11) 15-16 KDW – tereny dróg wewnętrznych.

§ 4. W przypadku ustalenia dla terenu dwóch funkcji, oznaczonych symbolami literowymi oddzielnymi ukośnikiem należy przyjąć, że funkcje te są równoważne i mogą występować samodzielnie lub wspólnie w dowolnych proporcjach w stosunku do powierzchni terenu lub zabudowy.

§ 5. Z uwagi na istniejące uwarunkowania w obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## Rozdział 2

### OGÓLNE USTALENIA PLANU OBOWIĄZUJĄCE DLA CAŁEGO TERENU OBJĘTEGO PLANEM

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje sytuowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się:
  - a) odbudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy zgodnej z przeznaczeniem terenu lub przy dostosowaniu funkcji do przeznaczenia terenu z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - b) przebudowę zabudowy zgodnej z przeznaczeniem terenu lub przy dostosowaniu funkcji do przeznaczenia terenu;
- 3) dla przebudowywanej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o ile nie zmienia się jej sposobu użytkowania, ilości lokali mieszkalnych lub powierzchni usług;
- 4) zabudowa na jednej działce budowlanej powinna stanowić harmonijny zespół i nawiązywać do siebie architektonicznie;
- 5) w granicach terenów infrastruktury elektroenergetycznej dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych w granicach całego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 6) ustala się zasady lokalizowania nośników reklam, szyldów oraz słupów informacyjnych i ogłoszeniowo-reklamowych:
  - a) ustala się zakaz umieszczania nośników reklam, szyldów oraz słupów informacyjnych i ogłoszeniowo-reklamowych niezwiązanych z podstawową funkcją terenu na terenie oznaczonym symbolem 1 US/UK,
  - b) ustala się zakaz umieszczania nośników reklam oraz słupów informacyjnych i ogłoszeniowo-reklamowych na terenach oznaczonych symbolem 5 IW, 6 IW i 7 IKs; dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych związanych z przeznaczeniem terenów,
  - c) zakazuje się umieszczania nośników reklam i szyldów w sposób przesłaniający otwory drzwiowe i okienne oraz charakterystyczne elementy wystroju elewacji,
  - d) ustala się zakaz realizacji reklam świetlnych.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obszar sporządzenia planu miejscowego położony jest w granicach Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) obowiązuje zakaz wprowadzania nowych nasadzeń obcych geograficznie gatunków drzew i krzewów (m.in. klon jesionolistny, klon tatarski, dąb czerwony, robinia akacjowa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna itp.);
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska tereny oznaczone symbolami:

- a) US/UK wskazuje się jako teren przeznaczony pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży; w przypadku realizacji wyłącznie funkcji sportowo-rekreacyjnych nie podlega ochronie akustycznej,
  - b) MW/U wskazuje się jako teren przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe,
  - c) MW wskazuje się jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową;
- 4) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem instalacji radiotelekomunikacyjnych, linii elektroenergetycznych oraz pozostałych urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
  - 5) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem: wierceń wykonywanych w celu zaopatrzenia w wodę, lokalizacji zabudowy przemysłowej lub magazynowej, przetwórstwa rolno-spożywczego wraz z towarzyszącą infrastrukturą, instalacji radiotelekomunikacyjnych, linii elektroenergetycznych oraz pozostałych urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
  - 6) obowiązuje uwzględnianie obszarów stref, w których występuje przekroczenie dopuszczanego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego.

#### § 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się na rysunku planu strefę „B” ochrony konserwatorskiej, dla której ustala się:
  - a) utrzymanie historycznego rozplanowania zespołu folwarcznego,
  - b) zachowanie i rewaloryzacja historycznej zieleni komponowanej dawnego parku dworskiego,
  - c) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji w zakresie sytuacji, skali bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów wraz z nawiązaniem form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 2) ustala się ochronę budynków historycznych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, z wymogiem ich zachowania, konserwacji, rewaloryzacji, realizowanych poprzez remonty konserwatorskie polegające na:
  - a) zachowaniu i konserwacji elewacji ceglanych, obowiązuje zakaz ich tynkowania, malowania i ocieplania,
  - b) zachowaniu lub odtworzeniu pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, tynków i kolorystyki,
  - c) zakazie ocieplania elewacji frontowych budynków, a także innych elewacji ozdobionych detalem architektonicznym,
  - d) zakazie stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramowania okienne,
  - e) zachowaniu lub przywróceniu stolarki okiennej i drzwiowej, wykonanej z materiałów tradycyjnych, z obowiązkiem zachowania historycznych podziałów i kształtu,
  - f) zachowaniu historycznych ogrodzeń.

#### § 9. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki – 40 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 45<sup>o</sup> do 135<sup>o</sup>,
  - d) wymienione w lit. a, b i c parametry nie dotyczą wydzielanych działek pod drogi i infrastrukturę techniczną.

#### § 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) system transportowy tworzą:
  - a) tereny dróg publicznych stanowiące:
    - fragment ulicy klasy zbiorczej oznaczony symbolem KD-Z,
    - ulica klasy lokalnej oznaczona symbolem KD-L,
    - ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KD-X,
  - b) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW;
- 2) wymagane jest zapewnienie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego z zewnętrznym układem transportowym.

#### § 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z systemem zewnętrznym;

- 2) dopuszcza się utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się podłączenie działek budowlanych i budynków do gminnej sieci wodociągowej w sposób umożliwiający pobór wody, zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
  - b) zakaz budowy studni indywidualnych,
  - c) pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej;
- 4) zasady obsługi w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:
  - a) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,
  - b) odprowadzanie ścieków przemysłowych po podczyszczeniu poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków oraz bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
  - d) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
  - e) dopuszcza się odprowadzanie do gruntu wód opadowych i roztopowych ze szczelnych powierzchni niezanieczyszczonych oraz zanieczyszczonych po ich uprzednim oczyszczeniu,
  - f) w granicach terenów oznaczonych symbolami 2 P/U, 3 MW i 5 IW dopuszcza się utrzymanie istniejącej kanalizacji technologicznej odprowadzającej wody popłuczne ze stacji uzdatniania wody;
- 5) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zasilanie istniejących, przebudowywanych i remontowanych obiektów z istniejących linii niskiego napięcia wyprowadzonych ze stacji transformatorowej zlokalizowanej w granicach terenu 8 E,
  - b) zasilanie nowych obiektów w granicach terenu oznaczonego symbolem 1 US/UK z istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej niskiego napięcia lub z projektowanych linii kablowych niskiego napięcia wyprowadzonych ze stacji transformatorowej zlokalizowanej w granicach terenu 8 E,
  - c) zasilanie nowych obiektów w granicach terenu oznaczonego symbolem 2 P/U z istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej niskiego napięcia lub z projektowanych linii kablowych niskiego napięcia wyprowadzonych ze stacji transformatorowej zlokalizowanej w granicach terenu 8 E lub z abonenckich stacji transformatorowych zlokalizowanych na działkach przyłączanych podmiotów,
  - d) w przypadku zapotrzebowania mocy wykraczającego poza możliwości techniczne infrastruktury elektroenergetycznej, dopuszcza się możliwość budowy nowych linii kablowych SN i nn oraz złączy kablowych SN oraz dodatkowych słupowych stacji transformatorowych,
  - e) zakaz budowy napowietrznych przyłączy energetycznych;
- 6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną - dopuszcza się wykorzystanie do produkcji ciepła niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;
- 7) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:
  - a) dopuszcza się podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez istniejącą i projektowaną sieć teletechniczną lub radiową,
  - b) ustala się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci telefonicznej jako sieci podziemnej lub napowietrznej.

§ 12. Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

### Rozdział 3 SZCZEGÓŁOWE USTALENIA PLANU

§ 13. Dla terenu oznaczonego symbolem 1 US/UK ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) teren sportu i rekreacji oraz zabudowy usługowej z zakresu kultury,
  - b) dopuszcza się realizację funkcji uzupełniających z zakresu administracji, handlu i gastronomii;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację pawilonów handlowo-usługowych, kiosków, itp.,
  - b) dopuszcza się budowę obiektów gospodarczo-technicznych związanych z obsługą urządzeń terenowych,
  - c) obowiązuje zachowanie historycznej zieleni komponowanej dawnego parku dworskiego oraz jej rewitalizacja;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 10% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej,

- c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
- d) maksymalna wysokość zabudowy – 11m,
- e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
- f) geometria dachów – dachy o pochyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
- g) obowiązuje zapewnienie minimalnej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej:
  - dla obiektów widowiskowych i sportowych – 5 miejsc parkingowych przypadających na 100 użytkowników,
  - dla funkcji usługowych – 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 60m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- h) ustala się dojazd z przyległych dróg publicznych – terenów oznaczonych symbolami 11 KD-L i 12 KD-X.

**§ 14.** Dla terenu oznaczonego symbolem **2 P/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy - 1,0,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 11m,
  - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
  - f) geometria dachów – dachy symetryczne o pochyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000m<sup>2</sup>,
  - h) obowiązuje zapewnienie minimalnej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej:
    - dla funkcji usługowych – 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 60m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - dla funkcji produkcyjnych, składów i magazynów – 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
    - dopuszcza się odstępstwa od wskaźników dla inwestycji dotyczących istniejących budynków lub funkcji, o ile nie zmienia się ich sposobu użytkowania lub powierzchni;
  - i) ustala się dojazd z przyległych dróg publicznych – terenów oznaczonych symbolami 10 KD-Z i 11 KD-L oraz z dróg wewnętrznych – terenów oznaczonych symbolami 15 KD-W i 16 KD-W.

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego symbolem **3 MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 11m,
  - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
  - f) geometria dachów – dachy symetryczne o pochyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
  - g) obowiązuje zapewnienie minimalnej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej – 1 miejsce parkingowe przypadające na 1 lokal mieszkalny;
  - h) ustala się dojazd z przyległej drogi publicznej – terenu oznaczonego symbolem 13 KD-X.

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego symbolem **4 MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 25% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,75,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 11m,
  - e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
  - f) geometria dachów – dachy symetryczne o pochyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
  - g) obowiązuje zapewnienie minimalnej ilości miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej:
    - dla funkcji usługowych - 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 60m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - dla funkcji mieszkaniowej - 1 miejsce parkingowe przypadające na 1 lokal mieszkalny;
  - h) ustala się dojazd z przyległej drogi publicznej – terenu oznaczonego symbolem 14 KD-X lub poprzez ustanowienie służebności gruntowych.

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami **5 IW**, **6 IW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny infrastruktury wodociągowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) dla terenu **5 IW** ustala się:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 60% powierzchni działki budowlanej,
    - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
    - maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
    - maksymalna wysokość zabudowy – 11m,
    - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
    - geometria dachów – dachy symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
  - b) w granicach terenu **6 IW** ustala się:
    - zakaz lokalizacji budynków,
    - dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, w tym z zakresu elektroenergetyki, kanalizacji sanitarnej,
    - maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 2,5m,
    - maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 20% powierzchni działki budowlanej,
    - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej,
    - maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,
    - obowiązuje zachowanie historycznej zieleni komponowanej dawnego parku dworskiego oraz jej rewaloryzacja,
  - c) dopuszcza się grodzenie terenu,
  - d) dla istniejących lub projektowanych ujęć wody obowiązują strefy ochronne bezpośredniego ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - e) ustala się dojazd z przyległych dróg publicznych – terenów oznaczonych symbolami **12 KD-X** i **13 KD-X**.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem **7 IKs** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury kanalizacji sanitarnej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z funkcją terenu,
  - b) dopuszcza się lokalizację budynków biurowych, administracyjnych, technicznych, magazynowo-garażowych służących obsłudze urządzeń infrastruktury kanalizacji sanitarnej,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 70% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,4,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy – 11m,
  - g) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
  - h) geometria dachów – dachy symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
  - i) dopuszcza się grodzenie terenu,
  - j) dopuszcza się zagospodarowanie zielenią;
  - k) ustala się dojazd z przyległej drogi wewnętrznej – terenu oznaczonego symbolem **16 KD-W**.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem **8 E** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury elektroenergetycznej (stacja transformatorowa);
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 6m,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 90 % powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,
  - e) geometria dachów – dachy symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
  - f) ustala się obsługę poprzez drogi wewnętrzne lub ustanowienie służebności gruntowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **9 E** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury elektroenergetycznej (projektowane złącze kablowe SN);
- 2) zasady oraz parametry zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zasilanie złącza kablowego z linii kablowej SN,
- b) ustala się lokalizację złącza kablowego na geodezyjnie wydzielonej działce,
- c) ustala się dojazd z przyległej drogi wewnętrznej – terenu oznaczonego symbolem 16 KDW.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego symbolem **10 KD-Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej – fragment ulicy klasy zbiorczej.
- 2) zasady oraz parametry zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się zakaz realizacji obiektów małej architektury,
  - b) ustala się zakaz realizacji miejsc do parkowania,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 13,7m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dopuszcza się zachowanie istniejącego zjazdu oraz jego przebudowę.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego symbolem **11 KD-L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi publicznej – ulica klasy lokalnej;
- 2) zasady oraz parametry zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się zakaz realizacji obiektów małej architektury,
  - b) ulica jednojezdniowa, z co najmniej jednostronnym chodnikiem,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 12,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 23.** Dla terenów oznaczonych symbolami **12 KD-X**, **13 KD-X** i **14 KD-X** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny dróg publicznych – ciągi pieszo-jezdne;
- 2) zasady oraz parametry zagospodarowania terenów:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających terenu 12 KD-X – min. 8,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających terenu 13 KD-X – min. 6,3m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających terenu 14 KD-X – min. 3,6m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny bez wyodrębnionej jezdni i chodników,
  - e) ustala się zakaz realizacji obiektów małej architektury,
  - f) w granicach terenów 12 KD-X i 14 KD-X:
    - dopuszcza się lokalizację złącza kablowego SN, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej.

**§ 24.** Dla terenów oznaczonych symbolami **15 KDW** i **16 KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady oraz parametry zagospodarowania terenów:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - terenu 15 KDW: min. 12,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
    - terenu 16 KDW: min. 6,6m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ulica jednojezdniowa,
  - c) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny bez wyodrębnionej jezdni i chodników,
  - d) ustala się zakaz realizacji obiektów małej architektury.

#### **Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 25.** W zakresie uregulowania niniejszą uchwałą traci moc:

- 1) uchwała Nr IV/19/98 Rady Gminy w Dąbrowie Chełmińskiej z dnia 29 grudnia 1998r. w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Chełmińska;
- 2) uchwała Nr XVIII/128/00 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 7 grudnia 2000r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów w Gminie Dąbrowa Chełmińska oraz zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrowa Chełmińska (publikacja w Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 18, poz. 269 z dnia 26 kwietnia 2001r.).

**§ 26.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowy Dwór

Józef Hentrich

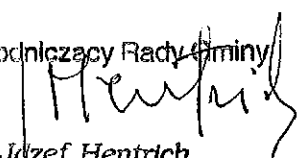
**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
**Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska**

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części wsi Nowy Dwór.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013r. poz. 21 i poz. 405), w związku z art. 17 pkt 14, oraz w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), przedkłada się Radzie Gminy Dąbrowa Chełmińska listę nieuwzględnionych uwag umieszczonych w poniższym wykazie.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowy Dwór wpłynęła uwaga od osoby fizycznej, będącej właścicielem nieruchomości w granicach planu miejscowego. Uwaga została rozstrzygnięta i uwzględniona przez Wójta Gminy Dąbrowa Chełmińska. W związku z powyższym nie przedstawia się listy nieuwzględnionych uwag.

Przewodniczący Rady Gminy

  
Józef Hentrich



**ROZSTRZYGNIECIE**  
**Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska**

**o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowy Dwór.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013r. poz. 21 i poz. 405), Rada Gminy Dąbrowa Chełmińska określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) należą do zadań własnych gminy i służą zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

**1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu stanowią:**

- a) utrzymanie lub przebudowa istniejących oraz budowa nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) budowa dróg publicznych w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 11 KD-L, 12 KD-X, 13 KD-X i 14 KD-X.

**2. Sposób realizacji inwestycji:**

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Chełmińska”, przyjętego Uchwałą Nr XXVI/184/05 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 7 grudnia 2005r. oraz innych dokumentach, programach, planach inwestycyjnych i strategiach.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami w tym zakresie, m.in. z ustawą z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2013r. poz. 907), ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013r. poz. 260 z późn. zm.) ustawą z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013r. poz. 885 z późn. zm.).

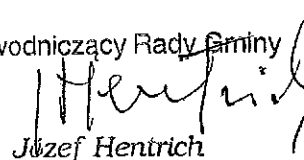
**3. Zasady finansowania:**

Realizacja inwestycji drogowych będzie finansowana z budżetu Gminy Dąbrowa Chełmińska, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami, zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. ustawą z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013r. poz. 885 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 16 grudnia 2005r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. Nr 267, poz. 2251 z późn. zm.).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w energię elektryczną będzie realizowane ze środków finansowych przedsiębiorstw posiadających wymaganą koncesję, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2006r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy zostaną zapisane w uchwale budżetowej.

Przewodniczący Rady Gminy



Józef Hentrich

## UZASADNIENIE

### do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowy Dwór

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowy Dwór sporządzono w związku z realizacją uchwały Nr XXXVII/300/10 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 3 września 2010r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowy Dwór.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowy Dwór obejmuje teren o powierzchni ok. 14 ha.

Głównym celem opracowania planu było określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania w związku z potrzebą umożliwienia realizacji obiektów sportu i rekreacji oraz rozbudowy ujęcia wody ze stacją uzdatniania. Ustalenia planu miejscowego są podstawą dla realizacji inwestycji z zakresu funkcji usługowych oraz produkcyjnych.

Granice przedmiotowego planu objęto także tereny będące fragmentem obowiązujących planów miejscowych:

- zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Chełmińska miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr IV/19/98 Rady Gminy w Dąbrowie Chełmińskiej z dnia 29 grudnia 1998r.),
- miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów w Gminie Dąbrowa Chełmińska oraz zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbrowa Chełmińska (Uchwała Nr XVIII/128/00 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 7 grudnia 2000r.).

Plan został opracowany na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871). Zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), plan określa m.in.:

- przeznaczenie terenów z uwzględnieniem powiązań funkcjonalno-przestrzennych z terenami sąsiadującymi,
- sposób zagospodarowania terenów zgodny z zasadami ładu przestrzennego i poszanowaniem wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych,
- zasady obsługi komunikacyjnej, w tym warunki rozbudowy układu komunikacyjnego,
- zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Zakres i przedmiot planu jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Chełmińska uchwalonego Uchwałą Nr XXVI/184/05 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 7 grudnia 2005r., w myśl którego przedmiotowy teren położony jest w strefie funkcjonalno-przestrzennej C, w obszarze C<sub>16</sub> i w części w C<sub>15</sub> (część wsi Nowy Dwór). Zgodnie ze studium obszar planu wskazany został jako teren zainwestowany oraz dla którego w części obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania, jak również

wskazuje się, że przedmiotowy teren jest potencjalnym terenem rozwojowym, dla którego zamierza się sporządzić plan miejscowy.

Zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.) w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowy Dwór przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Sporządzona na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prognoza oddziaływania na środowisko została opracowana zgodnie z wymogami określonymi w art. 51 ust. 2 ww. ustawy, a zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie, zgodnie z art. 53 ww. ustawy, uzgodniono z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Bydgoszczy oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Bydgoszczy.

Przy opracowaniu powyższej prognozy zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu miejscowego. Zgodnie z art. 39 ust. 1 ww. ustawy podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do opracowania projektu planu, możliwości składania wniosków i uwag, a także o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy.

Ponadto zgodnie z art. 17 pkt 10 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowy Dwór wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz o możliwości składania uwag. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 26 lutego do 29 marca 2013r. oraz w okresie zbierania uwag do projektu planu, tj. do dnia 15 kwietnia 2013r., wpłynęła jedna uwaga. Dotyczyła ona zmiany przebiegu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 7 KDW (po zmianach projektu teren oznaczony symbolem 15 KDW) i zaprojektowania jej po granicy działek nr 271/58 i 271/62 po istniejącej drodze betonowej; likwidacji drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 6 KDW; połączenia drogi oznaczonej symbolem 7 KDW z drogą oznaczoną symbolem 2 KD-L (po zmianie projektu teren oznaczony symbolem 11 KD-L) oraz zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 7 MW na funkcje produkcyjne i usługowe.

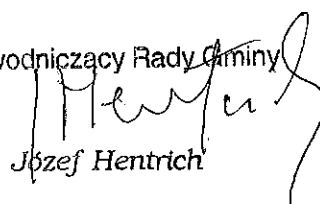
W związku z powyższym zaistniała konieczność dokonania czynności, o których mowa w art. 17, pkt 12 i 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz powtórzenia procedury sporządzenia planu miejscowego. Dokonano ponownego uzgodnienia i zaopiniowania projektu w niezbędnym zakresie oraz wyłożono ponownie do publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowy Dwór wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 24 lipca do 26 sierpnia 2013r. W określonym okresie zbierania uwag do planu, tj. do dnia 10 września 2013r. nie wpłynęły żadne uwagi, stąd nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia sposobu ich rozpatrzenia przez Radę Gminy.

Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowić będzie podstawę do prowadzenia działalności inwestycyjnej na obszarze objętym planem z zachowaniem zasad ładu przestrzennego przy jednoczesnej minimalizacji

wzajemnych konfliktów oraz przyczyni się do racjonalnego zagospodarowania i bardziej efektywnego wykorzystania przedmiotowego terenu.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, z późn. zm.), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie planu i zakończenie procedury formalno-prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przewodniczący Rady Gminy

  
Józef Hentrich