

**UCHWAŁA NR XVI.117.2015**  
**RADY GMINY DĄBROWA CHEŁMIŃSKA**  
**z dnia 30 grudnia 2015 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Dąbrowa Chełmińska – NR 2.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 1515)

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

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

§ 1.1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń 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 części wsi Dąbrowa Chełmińska - NR 2.**

2. Integralną część uchwały stanowi rysunek planu w skali 1:1000, jako załącznik nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. 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 stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Uchwała ustanawia obowiązujące na terenie objętym planem przepisy prawa miejscowego dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz określa konieczne dla osiągnięcia zamierzonych celów - nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia.

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 lub różnych zasadach zagospodarowania 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) wymiary,
- 5) strefa uciążliwości linii energetycznej średniego napięcia,
- 6) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
  - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - c) U – teren zabudowy usługowej,
  - d) ZP/U – teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług,
  - e) ZP – teren zieleni urządzonej,
  - f) KDL – teren komunikacji - droga publiczna lokalna,
  - g) KDD – teren komunikacji - droga publiczna dojazdowa,
  - h) KDW – teren komunikacji - droga wewnętrzna;
- 7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) strefa ochrony konserwatorskiej „B”,
  - b) strefa ochrony archeologicznej „W”.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan określony w §1.1. niniejszej uchwały;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 4) adaptacji – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejących budynków, obiektów i urządzeń technicznych do funkcji określonej planem, w tym zmianę dotychczasowej funkcji z zachowaniem ustaleń niniejszej uchwały;
- 5) obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej – rozumie się przez to obiekty i urządzenia służące do odprowadzania ścieków, gromadzenia i odprowadzania wód opadowych i systemów drenażowych, zaopatrzenia w wodę; dostarczania ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji, transportu zbiorowego, utrzymania ulic, dróg i zieleni urządzonej i inne obiekty techniczne niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb użytkowników;
- 6) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, wyznaczającą granicę części wewnętrznej terenu, której nie może przekroczyć żadna nadziemna część budynków na tym terenie, z wyłączeniem okapów i gzymsów o głębokości do 0,8 m, oraz balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp o głębokości do 1,3 m;
- 7) usługach - należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju działalność usługową centrotwórczą związaną z zaspokojeniem potrzeb mieszkańców i turystów, prowadzoną w budynku bądź lokalu spełniającym wymogi przepisów właściwych dla danej funkcji - w tym handel, działalność biurowa, gabinety lekarskie, gastronomia, hotelarstwo, informacje turystyczne, funkcje oświatowo-kulturalne, itp.

## **Rozdział 2**

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

§ 6. 1. Ustalenia ogólne obowiązują dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – według ustaleń szczegółowych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) od strony dróg obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych – ze wskazaniem obsadzenia zielenią;
- 2) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

4. 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) zakaz zmiany stosunków wody w gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na nim wody opadowej – ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a także odprowadzenia wód oraz ścieków na grunty sąsiednie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) część obszaru objętego planem znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej wyznaczonej dla zabytkowego zespołu wiejskiego Dąbrowy Chełmińskiej – wskazano na rysunku planu;
- 2) w granicach obszaru objętego planem znajduje się stanowisko archeologiczne objęte strefą ochrony archeologicznej „W” – wskazano na rysunku planu;
- 3) należy stosować wymogi przepisów odrębnych.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w granicach obszaru objętego planem wyznacza się teren zieleni urządzonej 8ZP – obowiązują zapisy zawarte w ustaleniach szczegółowych.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów – według ustaleń szczegółowych.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: obszar objęty planem położony jest poza ww. terenami.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na rysunku planu wskazano strefę uciążliwości linii energetycznej średniego napięcia po 5,0 m w obie strony od osi linii, w strefie

obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy oraz nasadzeń zieleni wysokiej, w przypadku przebudowy linii na linie kablowe ograniczenia odległości zabudowy staną się nieaktualne.

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

- 1) występujące sieci uzbrojenia technicznego, podlegają zachowaniu i wkomponowaniu w przewidywane zagospodarowanie danego terenu;
- 2) w przypadku lokalizacji uzbrojenia technicznego (sieci i przyłącza) w terenach prywatnych obowiązuje nakaz udostępniania go do celów rozbudowy sieci, eksploatacji, konserwacji i w razie awarii;
- 3) obsługa komunikacyjna – według ustaleń szczegółowych;
- 4) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej uzbrojonej w zasuwy i hydranty przeciwpożarowe w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się budowę ujęć własnych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:
  - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowo gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na nieczystości płynne usytuowanych na działkach, pod warunkiem wytwarzania ścieków w ilości nie przekraczającej 5 m<sup>3</sup> na dobę z rygorem wywozu do punktu zlewnego z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) zasady obsługi w zakresie kanalizacji deszczowej:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów o nawierzchni utwardzonej do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej;
- 7) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną – z wykorzystaniem indywidualnych urządzeń zasilanych gazem, energią elektryczną lub innych paliw ekologicznych, w tym pochodzących ze źródeł energii odnawialnej, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych, z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych;
- 8) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zasilanie z istniejących i projektowanych linii kablowych,
  - b) złącza energetyczne lokalizować w linii ogrodzenia na terenie działki budowlanej,
  - c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych,



- d) w granicach obszaru objętego planem przebiega linia energetyczna średniego napięcia, dopuszcza się przebudowę lub skablowanie linii z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - e) na rysunku planu wskazano strefę uciążliwości linii energetycznej średniego napięcia po 5,0 m w obie strony od osi linii, w strefie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy oraz nasadzeń zieleni wysokiej, w przypadku przebudowy linii na linie kablowe ograniczenia odległości zabudowy staną się nieaktualne;
- 9) zasady zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł zlokalizowanych w granicach działek, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - b) dopuszcza się budowę sieci gazowej, w przypadku jej realizacji podłączenie z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 10) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji – dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
- 11) zasady obsługi w zakresie gospodarki odpadami:
- a) gromadzenie odpadów stałych w zamykanych, przenośnych pojemnikach do czasowego gromadzenia tych odpadów, w ilości dostosowanej do liczby mieszkańców, zlokalizowanych z zachowaniem estetyki i izolacji, z zapewnieniem odpowiedniego dostępu dla ich wywozu, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - b) pozostałe odpady gromadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 13) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń melioracji szczegółowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach.

13. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów MN – 30 %,
- 2) dla terenów MN/U – 30 %,
- 3) dla terenów U – 30 %,
- 4) dla terenów ZP/U – 30 %,
- 5) dla terenów ZP – 1%,
- 6) dla terenów KDL – 1%,
- 7) dla terenów KDD – 1%,

8) dla terenów KDW – 1%.

### **Rozdział 3**

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

§7.1. Przeznaczenie terenów: tereny oznaczone symbolem 1MN, 2MN, 3MN i 4MN przeznaczają się na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę oraz adaptację istniejących budynków z zachowaniem ustaleń niniejszego planu,
- 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji;
- 3) dopuszcza się budowę oczek wodnych i zbiorników wodnych - nie większych niż 50% terenów biologicznie czynnych;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 5) 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.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) na poszczególnych działkach budowlanych dopuszcza się lokalizację jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego:
  - a) wysokość zabudowy do kalenicy nie może przekroczyć 10,0 m., maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne - w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie,
  - b) dachy dwu lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°;

- 2) na poszczególnych działkach budowlanych dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego, garażowego bądź gospodarczo-garażowego wolno stojącego lub zespolonego z budynkiem mieszkalnym:
  - a) wysokość zabudowy do kalenicy nie może przekroczyć 6,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
  - b) dachy jedno, dwu lub wielopłociowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,1 maksymalnie 0,3;
- 4) obowiązujący kierunek głównych kalenic dachów:
  - a) budynku mieszkalnego – w układzie równoległym lub prostopadłym do bocznych granic działek, w przypadku działek narożnych dopuszcza się położenie kalenicy w układzie równoległym lub prostopadłym do jednej z granic działki,
  - b) pozostałych budynków – w układzie równoległym lub prostopadłym do kalenicy budynku mieszkalnego;
- 5) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej pozostawić ekologicznie czynnej, niezabudowanej i nieutwardzonej;
- 6) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 50% powierzchni terenu;
- 7) w granicach działki należy przewidzieć minimum 2 miejsca parkingowe dla jednego mieszkania, realizowane jako stanowiska odkryte;
- 8) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>, w przypadku działek narożnych dopuszcza się odstępstwo do 20%;

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenów, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 1MN – z terenu drogi publicznej lokalnej 9KDL oraz drogi wewnętrznej 14KDW,
  - b) 2MN – z terenu drogi publicznej lokalnej 9KDL oraz dróg publicznych dojazdowych 10KDD i 11KDD,
  - c) 3MN - z terenu dróg publicznych dojazdowych 11KDD i 12KDD,
  - d) 4MN - z terenu drogi publicznej dojazdowej 12KDD;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 11.



§8.1. Przeznaczenie terenu: teren oznaczony symbolem 5MN/U przeznacza się na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – określony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę oraz adaptację istniejących budynków z zachowaniem ustaleń niniejszego planu;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji;
- 3) dopuszcza się budowę oczek wodnych i zbiorników wodnych - nie większych niż 50% terenów biologicznie czynnych;
- 4) wskazane wprowadzenie pasa zimozielonej warstwowej zieleni izolacyjnej wzdłuż drogi wojewódzkiej zlokalizowanej poza granicą opracowania;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 6) 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.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) na poszczególnych działkach budowlanych dopuszcza się lokalizację jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego:
  - a) wysokość zabudowy do kalenicy nie może przekroczyć 10,0 m., maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne - w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie,
  - b) dachy dwu lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°;
- 2) na poszczególnych działkach budowlanych dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego, garażowego bądź gospodarczo-garażowego wolno stojącego lub zespolonego z budynkiem mieszkalnym:

- a) wysokość zabudowy do kalenicy nie może przekroczyć 6,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
  - b) dachy jedno, dwu lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci od 20° do 40°;
- 3) na poszczególnych działkach budowlanych dopuszcza się lokalizację jednego budynku usługowego wolno stojącego lub zespolonego z innymi budynkami:
- a) wysokość zabudowy do 6,0 m, jedna kondygnacja nadziemna,
  - b) dachy dwu lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci od 20° do 40°;
- 4) funkcje mogą występować wspólnie albo funkcja mieszkaniowa może występować samodzielnie:
- a) udział funkcji usługowej do 40% sumy powierzchni całkowitej zabudowy,
  - b) udział funkcji mieszkaniowej od 60% do 100% sumy powierzchni całkowitej zabudowy;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,1 maksymalnie 0,4;
- 6) obowiązujący kierunek głównych kalenic dachów:
- a) budynku mieszkalnego – w układzie równoległym lub prostopadłym do istniejącej na działkach sąsiednich zabudowy, w przypadku działek narożnych dopuszcza się położenie kalenicy w układzie równoległym lub prostopadłym do jednej z granic działki,
  - b) pozostałych budynków – w układzie równoległym lub prostopadłym do kalenicy budynku mieszkalnego;
- 7) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej pozostawić ekologicznie czynnej, niezabudowanej i nieutwardzonej;
- 8) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 60% powierzchni terenu;
- 9) w granicach działki należy przewidzieć minimum 2 miejsca parkingowe dla jednego mieszkania oraz minimum dwa miejsca parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych, realizowane jako stanowiska odkryte;
- 10) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>, w przypadku działek narożnych dopuszcza się odstępstwo do 20%;

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z przyległej drogi publicznej zbiorczej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem, drogi publicznej lokalnej 9KDL oraz wewnętrznej 15KDW, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 11.

#### §9.1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren oznaczony symbolem 6U przeznacza się na tereny zabudowy usługowej – określony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji paliw wraz z infrastrukturą techniczną;

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

- 1) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz terenowych urządzeń rekreacji;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 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 jednej działki.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków wolno stojących, do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- 2) wysokość zabudowy do kalenicy nie może przekroczyć 12,0 m.,
- 3) dachy dwu lub wielopłociowe o nachyleniu połaci od 20° do 45°,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,05 maksymalnie 0,7,
- 5) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej pozostawić ekologicznie czynnej, niezabudowanej i nieutwardzonej,

- 6) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 70% powierzchni terenu,
- 7) w granicach działki należy przewidzieć minimum dwa miejsca parkingowe na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych,
- 8) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: minimum jedno miejsce parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych,
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>;

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych dojazdowych 11KDD i 12KDD oraz drogi wewnętrznej 13KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 11.

§10.1. Przeznaczenie terenu: teren oznaczony symbolem 7ZP/U przeznacza się na teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług – określony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację małej architektury, oświetlenia terenu,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) dopuszcza się lokalizację jednego budynku wolno stojącego,
- 2) wysokość zabudowy do kalenicy nie może przekroczyć 10,0 m.,
- 3) dach dwu lub wielopłociowy o nachyleniu połaci od 20° do 45°,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: minimum 0,05 maksymalnie 0,4;

- 5) wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60% powierzchni działki budowlanej pozostawić ekologicznie czynnej, niezabudowanej i nieutwardzonej,
- 6) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 40% powierzchni terenu,
- 7) w granicach działki należy przewidzieć minimum dwa miejsca parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych,
- 8) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: minimum jedno miejsce parkingowe;

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej 13KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 11.

§11.1. Przeznaczenie terenu: teren oznaczony symbolem 8ZP przeznacza się na teren zieleni urządzonej – określony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się budowę ciągów pieszych (chodniki), obiektów małej architektury, urządzeń rekreacji terenowej, palcu zabaw, fontanny, oświetlenia terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych sezonowych lub związanych z organizacją imprez plenerowych,
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: nie dotyczy.



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

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z drogi 9KDL oraz z drogi wewnętrznej 15KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 11.

§12.1. Przeznaczenie terenu: teren oznaczony symbolem 9KDL przeznacza się na teren komunikacji - droga publiczna lokalna – określona liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m,
- 2) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych nie związanych z infrastrukturą techniczną;

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów – nie dotyczy;

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

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) obsługa komunikacyjna terenu: z przyległej drogi publicznej zbiorczej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) droga lokalna stanowiąca połączenie sieci istniejących i projektowanych dróg dojazdowych i wewnętrznych z przyległą drogą publiczną zbiorczą poprzez projektowane skrzyżowanie - zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu.

§13.1. Przeznaczenie terenu: tereny oznaczone symbolami 10KDD, 11KDD i 12KDD przeznacza się na teren komunikacji - droga publiczna dojazdowa – określona liniami

rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) 10KDD i 12KDD - 10,0 m,
- b) 11KDD – 12,0 m

2) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych nie związanych z infrastrukturą techniczną;

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów – nie dotyczy;

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

§14.1. Przeznaczenie terenu: tereny oznaczone symbolami 13KDW, 14KDW i 15KDW przeznacza się na teren komunikacji - droga wewnętrzna – określona liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) drogi wewnętrzne pieszo-jezdne o szerokościach w liniach rozgraniczających:

- a) 13KDW – 8,0 m, zakończona placem manewrowym o wymiarach 15,0m x 18,0m,
- b) 14KDW – 6,0 m, zakończona placem manewrowym o wymiarach 12,0m x 12,0m,
- b) 15KDW – 6,0 m, zakończona placem manewrowym o wymiarach 12,0m x 15,0m;

2) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych nie związanych z infrastrukturą techniczną.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki

budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów – nie dotyczy.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wymianę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 4**

### **Zmiany w obowiązujących przepisach**

§ 15. W zakresie objętym niniejszą uchwałą traci moc:

- 1) Uchwała Nr XXII/169/05 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 6 lipca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. Nr 94, poz. 1724 z dnia 9.08.2005 r.) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Dąbrowa Centrum”,
- 2) Uchwała Nr XVII/119/08 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 13 czerwca 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. Nr 99, poz. 1571 z dnia 25.07.2008 r.) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Targowa” w Dąbrowie Chełmińskiej.

## **Rozdział 5**

### **Przepisy końcowe**

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

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

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:  
  
Józef Heinrich

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Dąbrowa Chełmińska – NR 2.**

### **ROZSTRZYGNIECIE**

#### **o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Projekt ww. planu wyłożony był do publicznego wglądu od **9 listopada 2015 r. do 10 grudnia 2015 r.**, w siedzibie Urzędu Gminy w Dąbrowie Chełmińskiej.

W dniu **1 grudnia 2015 r.** w siedzibie Urzędu Gminy w Dąbrowie Chełmińskiej odbyła się publiczna dyskusja nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami w trakcie, której sporządzono wymagany przepisami protokół.

Dnia **28 grudnia 2015 r.** minął termin składania uwag do ww. projektu.

#### **Nie złożono uwag do projektu przedmiotowego planu.**

[które mogły by być podstawą do rozstrzygnięcia i ewentualnego dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu – czynności, o których mowa w art. 17, na podstawie art. 17 pkt. 12 i art. 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 10 lutego 2015 r. poz. 199 ze zm.)].

Przewodniczący Rady Gminy

  
Józef Henrich



**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Dąbrowa Chełmińska – NR 2.**

### **ROZSTRZYGNIECIE**

**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**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z dnia 10 lutego 2015 r. poz. 199 ze zm.), określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515), zadania własne gminy.

§ 2 Opis sposobu realizacji inwestycji:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.
- 2) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r., Nr 157, poz. 1240 z późn. zm. ), ustawie z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 907 z późn. zm.).

Przewodniczący Rady Gminy

  
Józef Henrich



**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR XI.117.2015**  
**RADY GMINY DĄBROWA CHEŁMIŃSKA**  
**z dnia 30 grudnia 2015 r.**

1. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej na Sesji Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska uchwały Nr VI.45.2015 z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Dąbrowa Chełmińska
2. Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.).
3. Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, poprzedzone zostało wykonaniem analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa Chełmińska” (Uchwała nr XXVI/184/05 Rady Gminy Dąbrowa Chełmińska z dnia 7 grudnia 2005 r.).
4. Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą i zasadami określonymi przepisami prawa
5. Wójt Gminy Dąbrowa Chełmińska zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Gminy Dąbrowa Chełmińska projekt uchwały wraz z załącznikami do uchwalenia. Do projektu planu dołączono uzasadnienie o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.).
6. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stworzy podstawy prawne do stanowienia czytelnego prawa miejscowego z jasno określonym sposobem i warunkami zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego terenu.

  
Przewodniczący Rady Gminy