



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

---

Bydgoszcz, dnia 10 lutego 2025 r.

Poz. 605

### UCHWAŁA NR VIII/80/25 RADY MIASTA WĄBRZEŹNO

z dnia 5 lutego 2025 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna dla obszaru położonego przy ul. Chełmińskiej**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz.1465, 1572, 1907 i 1940), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130,1907 i 1940), przy uwzględnieniu art. 64 ust 2. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 ) oraz uchwały nr XXIII/151/20 Rady Miasta Wąbrzeźno z dnia 25 listopada 2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna dla obszaru położonego przy ulicy Chełmińskiej uchwała co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna dla obszaru położonego przy ulicy Chełmińskiej, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wąbrzeźna, przyjętego uchwałą nr X/93/99 Rady Miasta Wąbrzeźno z dnia 6 grudnia 1999 r.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.
3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:
  - 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik Nr 1,
  - 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - stanowiące załącznik Nr 2,
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik Nr 3,
  - 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie .gml – stanowiący załącznik Nr 4.

**§ 2.** Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Wąbrzeźno;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały;

- 5) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem lub symbolem i numerem;
- 7) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym należy lokalizować części naziemne budynków, linia zabudowy dotyczy głównej bryły budynku z wyłączeniem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachu, schodów zewnętrznych, pochylni oraz innych elementów detalu architektonicznego, przy czym okapy i gzymsy nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 0,8m, natomiast takie części budynku jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie o więcej niż 1,0m;
- 9) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, z którą musi pokrywać się min. 80% rzutu poziomego ściany budynku zlokalizowanego w pierzei ulicy, linia zabudowy dotyczy głównej bryły budynku z wyłączeniem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachu, schodów zewnętrznych, pochylni oraz innych elementów detalu architektonicznego, przy czym okapy i gzymsy nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 0,8m, natomiast takie części budynku jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie o więcej niż 2,0m;
- 10) zabudowie mieszkaniowo-pensjonatowej – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową, przy czym usługa musi być związana ze świadczeniem usług hotelarskich.

**§ 3. 1.** Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) obowiązujące linie zabudowy;
  - 5) symbole przeznaczenia terenów;
  - 6) strefa ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Wąbrzeźna;
  - 7) budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
  - 8) strefa ochrony archeologicznej;
  - 9) wymiarowanie w metrach.
2. Na rysunku planu naniesiono nieobowiązujące oznaczenia graficzne – informacyjne.
  3. Zasady i wymagania określone w § 5-12 i § 25, odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

## **Rozdział 2. Przeznaczenie terenów**

**§ 4.** W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami: MN1–MN6;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo - pensjonatowej, oznaczone na rysunku symbolami: MNP1–MNP2;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku symbolami: MNU1–MNU5;
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem: U;
- 5) teren usług handlu, oznaczony na rysunku symbolem: UH;
- 6) teren stacji paliw, oznaczony na rysunku symbolem: UKS;
- 7) tereny zieleni z usługami turystycznymi, oznaczony na rysunku symbolem: ZPU;

- 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolami: ZP1–ZP4;
- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku symbolami: WS1–WS2;
- 10) teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony na rysunku symbolem: KDZ;
- 11) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku symbolami: KDD1–KDD6;
- 12) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami: KDW1–KDW2;
- 13) tereny ciągów pieszo rowerowych, oznaczone na rysunku symbolami: KDX1-KDX3.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych niniejszą uchwałą w tym usytuowanie budynków w obrębie linii zabudowy z uwzględnieniem szczegółowych zapisów § 13-24, zachowanie określonych gabarytów budynków oraz zachowanie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

2. Dla terenu MN 1 i MNU 4 w obrębie wyznaczonych planem linii zabudowy prawo lokalizacji zabudowy bezpośrednio na granicy działki.

3. Na obszarze objętym planem budynki projektować równoległe lub prostopadłe do najbliższej zlokalizowanej linii zabudowy w stosunku do projektowanego budynku lub do istniejących budynków na działce budowlanej

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu należy realizować poprzez zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU, MNP oraz UH ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Rozdział V Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty ujęte w Rejestrze Zabytków.

2. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

3. Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje:

- 1) zabudowę ujętą w Gminnej Ewidencji Zabytków;
  - 2) obszar strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Wąbrzeźna ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków;
  - 3) teren strefy ochrony archeologicznej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
4. Na obszarze objętym planem występuje istniejąca zabudowa historyczna znajdująca się w Gminnej Ewidencji Zabytków: budynek kamienicy przy ul. Chełmińskiej 46 położony w obrębie terenu MN1, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

5. Dla budynku ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków obowiązuje:

- 1) nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego kamienicy w zakresie: gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji, tzn. zachowania lub przywrócenia historycznego detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych;
- 2) zakaz zewnętrznego ocieplania elewacji;
- 3) nakaz odtworzenia stolarki w otworach okiennych fasady wg zachowanych przekazów ikonograficznych;

4) nakaz stosowania monochromatycznej kolorystyki elewacji w odcieniach ciepłej szarości.

6. Na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Wąbrzeźna ujętej w Gminnej Ewidencji Zabytków obowiązuje:

- 1) nakaz projektowania nowej zabudowy pod względem usytuowania, skali, gabarytu i formy architektonicznej w sposób niekonfliktujący z przestrzenią i historycznym układem urbanistycznym miasta Wąbrzeźna;
- 2) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji (np. kolor biały, beżowy, odcienie szarości);
- 3) dla dachów o kącie nachylenia połąci dachowych większym niż 12° nakaz zastosowania pokryć dachowych w odcieniach ceglanych, brązowych lub grafitowych;
- 4) wszelkie inwestycje mające wpływ na wygląd historycznego układu urbanistycznego miasta Wąbrzeźna należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W celu ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, inwestycje wymagające prac ziemnych w obrębie strefy ochrony archeologicznej należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony konserwatorskiej.

#### **Rozdział 6.**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 8. Nie zachodzi potrzeba określania wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w związku z tym, że na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy.

#### **Rozdział 7.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i podział zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki 22m;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85° do 90°;
- 3) minimalne powierzchnie działek: 700 m<sup>2</sup>.

#### **Rozdział 8.**

##### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 10. Nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.

#### **Rozdział 9.**

##### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 11. Na obszarze planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 10.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

§ 12. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

## **Rozdział 11.**

### **Warunki szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, gabaryty obiektów**

§ 13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5 i MN6 ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) usług nieuciążliwych dla środowiska wbudowanych w budynek mieszkalny,
  - c) budynków gospodarczych i garażowych,
  - d) wiat i altan,
  - e) zieleni urządzonej,
  - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu lub dotychczasowym użytkowaniem z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zapisów § 7 ust. 5;
- 3) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: II;
- 4) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego 10,0m;
- 5) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garażowych, wiat i altan: 6,0m;
- 6) geometria dachu: dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy, o nachyleniu połaci dachowych 25° – 45°;
- 7) maksymalną wysokość budowli 10,0m od poziomu terenu;
- 8) minimalną intensywność zabudowy - 0,01;
- 9) maksymalną intensywność zabudowy - 0,60;
- 10) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%;
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
- 12) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny, w obrębie budynków garażowych, wiat lub w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych niezadaszonych, oraz minimalnie 1 stanowisko parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych niezadaszonych.

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU1, MNU2, MNU3, MNU4 i MNU5 ustala się:

- 1) lokalizację:

- a) wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) wolnostojących budynków mieszkalno - usługowych,
  - c) wolnostojących budynków usługowych,
  - d) usług nieuciążliwych dla środowiska,
  - e) usług wbudowanych w budynek mieszkalny,
  - f) lokali mieszkalnych wbudowanych w budynek usługowy,
  - g) budynków gospodarczych, garażowych i wiat;
  - h) zieleni urządzonej,
  - i) dojazdów i parkingów,
  - j) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy usługowej, dla której występują ograniczenia w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określone przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu lub dotychczasowym użytkowaniem z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zapisów § 7 ust. 7;
  - 4) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: II;
  - 5) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych: 10,0m;
  - 6) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garażowych i wiat: 6,0m;
  - 7) geometria dachu: dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 25°–45°;
  - 8) maksymalną wysokość budowli 10,0m od poziomu terenu;
  - 9) minimalną intensywność zabudowy - 0,01;
  - 10) maksymalną intensywność zabudowy - 0,80;
  - 11) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%;
  - 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
  - 13) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny, w obrębie garażu, wiaty lub w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych niezadaszonych, oraz minimalnie 2 stanowiska na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług w obrębie wiat i stanowisk parkingowych naziemnych niezadaszonych.

**§ 15.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowo - pensjonatowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MNP1 i MNP2 ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) wolnostojących budynków usługowych pensjonatowych, hotelowych,
  - b) wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - c) lokali mieszkalnych wbudowanych w budynek usługowy pensjonatowy, hotelowy,
  - d) budynków gospodarczych,
  - e) garaży wbudowanych,
  - f) wiat,
  - g) zieleni urządzonej,
  - h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu lub dotychczasowym użytkowaniem;
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i hal namiotowych, za wyjątkiem obiektów stanowiących zaplecze budowy niezbędnych na czas prowadzenia robót budowlanych,
- 4) zakaz urządzania pól karawaningowych i namiotowych;
- 5) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: III;
- 6) maksymalną wysokość budynku usługowego i mieszkalnego: 12,0m;
- 7) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i wiat: 6,0m;
- 8) geometria dachu: dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy, o nachyleniu połaci dachowych 25°–45°;
- 9) maksymalną wysokość budowli 6,0 m od poziomu terenu;
- 10) minimalną intensywność zabudowy - 0,01;
- 11) maksymalną intensywność zabudowy - 0,80;
- 12) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%;
- 13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 14) nakaz zachowania istniejących urządzeń melioracji wodnych z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny, w obrębie garażu, wiaty lub w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych niezadaszonych, oraz minimalnie 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych niezadaszonych.

**§ 16.** Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: U ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) wolnostojących budynków usługowych,
  - b) usług nieuciążliwych dla środowiska,
  - c) wiat,
  - d) zieleni urządzonej,
  - e) dojazdów i parkingów,
  - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy usługowej, dla której występują ograniczenia w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określone przepisami odrębnymi;
- 3) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: I kondygnacja nadziemna;
- 4) maksymalną wysokość budynków i wiat: 6,0m;
- 5) geometria dachu: dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy, o nachyleniu połaci dachowych 25°-45° ;
- 6) maksymalną wysokość budowli 6,0m od poziomu terenu;
- 7) minimalną intensywność zabudowy - 0,01;
- 8) maksymalną intensywność zabudowy - 0,60;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy dla działki budowlanej - 60%;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
- 11) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 2 stanowiska na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług w obrębie wiat lub stanowisk parkingowych naziemnych niezadaszonych.

§ 17. Dla terenu usług handlu, oznaczonego na rysunku planu symbolem: UH ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) budynków usług handlu, z wyłączeniem handlu wielkopowierzchniowego, usług gastronomii, hotelowych i biurowych,
  - b) budynku mieszkalnego jednorodzinnego dla właściciela,
  - c) budynków magazynowych,
  - d) budynków, gospodarczych, garaży i wiat,
  - e) zieleni urządzonej,
  - f) dojazdów i parkingów,
  - g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy usługowej, dla której występują ograniczenia w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określone przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu lub dotychczasowym użytkowaniem z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zapisów § 7 ust. 7;
- 4) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: II kondygnacje nadziemne;
- 5) maksymalną wysokość budynków: 10,0m;
- 6) maksymalną wysokość wiat: 7,0m;
- 7) geometria dachu: dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy, o nachyleniu połaci dachowych 25°-45°  
;
- 8) maksymalną wysokość budowli 15,0m od poziomu terenu;
- 9) minimalną intensywność zabudowy - 0,01;
- 10) maksymalną intensywność zabudowy - 0,80;
- 11) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%;
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
- 13) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 2 stanowiska na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług oraz minimalnie 2 miejsca na każdych 10 osób zatrudnionych w obrębie garaży, wiat lub stanowisk parkingowych naziemnych niezadaszonych.

§ 18. Dla terenu stacji paliw, oznaczonego na rysunku planu symbolem: UKS ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) budynków stacji paliw,
  - b) budynków usług obsługi transportu, usług gastronomii i biurowych,
  - c) wiat,
  - d) zieleni urządzonej,
  - e) dojazdów i parkingów,
  - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy usługowej, dla której występują ograniczenia w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określone przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu lub dotychczasowym użytkowaniem;
- 4) maksymalną liczbę kondygnacji budynku usługowego: II kondygnacje nadziemne;

- 5) maksymalną wysokość budynków: 10,0m;
- 6) maksymalną wysokość wiat: 7,0m;
- 7) geometria dachu: dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy, o nachyleniu połaci dachowych 25°-45°  
;
- 8) maksymalną wysokość budowli i wiat 10,0m od poziomu terenu;
- 9) minimalną intensywność zabudowy - 0,01;
- 10) maksymalną intensywność zabudowy - 0,50;
- 11) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%;
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
- 13) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 1 stanowisko na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni usług w obrębie wiat lub stanowisk naziemnych niezadaszonych.

**§ 19.** Dla terenu zieleni z usługami turystycznymi, oznaczonego na rysunku symbolem: ZPU ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) budynków związanych z usługami turystycznymi nieuciążliwymi dla środowiska;
  - b) wolnostojących budynków gospodarczych i wiat,
  - c) obiektów związanych z obsługą pola biwakowego, kempingu i karawaningu;
  - d) pól biwakowych i kempingowych;
  - e) ciągów pieszych i rowerowych,
  - f) urządzeń rekreacyjno-sportowych,
  - g) zieleni urządzonej,
  - h) dojazdów i parkingów,
  - i) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) sposób zagospodarowania z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zapisów § 7 ust. 6.
- 3) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych: I;
- 4) maksymalną wysokość budynków i wiat: 6,0m;
- 5) geometria dachu: dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy, o nachyleniu połaci dachowych 25°-45°  
;
- 6) maksymalną wysokość budowli 10,0m od poziomu terenu;
- 7) minimalną intensywność zabudowy - 0,01;
- 8) maksymalną intensywność zabudowy - 0,10;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 10%;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60%;
- 11) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług w obrębie wiat lub stanowisk parkingowych naziemnych niezadaszonych.

**§ 20.** Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP1, ZP2, ZP3 i ZP4 ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) zieleni urządzonej,
  - b) wiat,
  - c) ogrodów jordanowskich,

- d) boisk, urządzeń sportowych,
  - e) klombów, fontann,
  - f) dróg pieszych i rowerowych,
  - g) pomników,
  - h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
  - 3) dla terenu ZP 4 sposób zagospodarowania z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zapisów § 7 ust. 6.
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80%;
  - 5) maksymalną wysokość budowli - 8,0 m;
  - 6) maksymalną wysokość wiat - 4,0 m;
  - 7) geometria dachu: dach płaski lub dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowych do 45°.

§ 21. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem WS1 i WS2 ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) wód powierzchniowych płynących i stojących,
  - b) rowów melioracyjnych,
  - c) mostów i pomostów, kładek pieszych i pieszo jezdnych,
  - d) infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) maksymalną wysokość budowli 2,0 m.

§ 22. Dla terenu drogi publicznej zbiorczej oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ, przeznaczonego na poszerzenie pasa drogowej istniejącej drogi ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) realizację jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających;
- 3) realizację infrastruktury technicznej.

§ 23. Dla terenów dróg publicznych dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD1 – KDD6, oraz terenów dróg wewnętrznych KDW 1 i KDW 2 ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) realizację jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych i zieleni w obrębie linii rozgraniczających;
- 3) realizację infrastruktury technicznej.

§ 24. Dla terenów ciągów pieszo rowerowych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDX1-KDX3, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni w obrębie linii rozgraniczających;
- 3) realizację infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 12.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową**

§ 25. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dla terenów dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla pozostałych terenów realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimum jednego na każde 6 realizowanych stanowisk postojowych;
- 4) powiązanie projektowanego układu komunikacyjnego z układem dróg istniejących położonych w granicach planu i przebiegających poza jego granicami.
- 5) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem sieci zewnętrznych posiadających swój przebieg poza granicami planu;
- 6) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszczenie likwidacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) zaopatrzenie gaz z podziemnej sieci gazowej;
- 9) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych dopuszczenie ich skablowania lub przełożenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowów, na grunt lub do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia wód odprowadzanych z utwardzonych terenów komunikacji przed odprowadzeniem ich do odbiornika;
- 12) dopuszczenie gromadzenia i wykorzystywania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 13) odprowadzenie ścieków bytowych i innych niż bytowe do systemu kanalizacji sanitarnej;
- 14) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 15) zaopatrzenie w ciepło z urządzeń indywidualnych z wykorzystaniem technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych;
- 16) dopuszczenie realizacji urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 17) moc urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii jak dla mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.

### **Rozdział 13. Ustalenia końcowe**

§ 26. Ustala się stawkę 30% służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów wyznaczonych w planie.

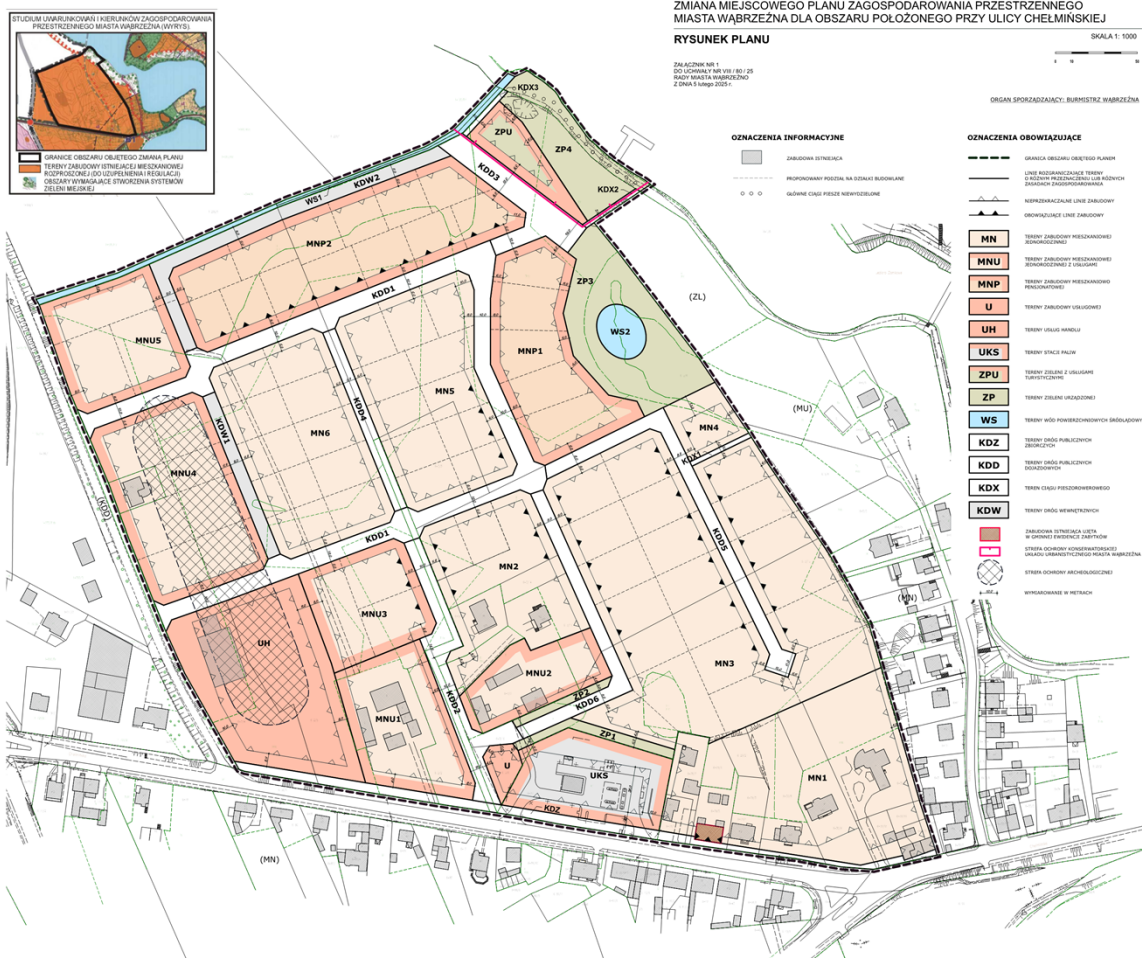
§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wąbrzeźna.

§ 28. W granicach niniejszej uchwały moc traci Uchwała nr XXI/133/2004 Rady Miejskiej w Wąbrzeźnie z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. Nr 96, poz. 1675 z dnia 6 września 2004 r.), zmieniona Uchwałą nr VI/37/07 Rady Miejskiej w Wąbrzeźnie z dnia 21 marca 2007 r. zmieniającą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. Nr 87, poz. 1367 z dnia 24 lipca 2007 r.).

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Wąbrzeźna.

Przewodnicząca Rady

**Małgorzata Biewald**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/80/25  
Rady Miasta Wąbrzeźno  
z dnia 5 lutego 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Wąbrzeźno o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna dla obszaru położonego przy ulicy Chelmińskiej**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ) Rada Miasta Wąbrzeźno rozstrzyga, co następuje:

W związku z brakiem uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 28 czerwca 2024 r. do 19 lipca 2024 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VIII/80/25  
Rady Miasta Wąbrzeźno  
z dnia 5 lutego 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Wąbrzeźno o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ) Rada Miasta Wąbrzeźno rozstrzyga, co następuje:

§ 1.1. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna dla obszaru położonego przy ulicy Chełmińskiej jest wymagana jest rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji ścieków sanitarnych oraz układu dróg publicznych.

2. Zadania inwestycyjne w ramach inwestycji własnej Miasta Wąbrzeźno, obejmujące wykonanie ww. elementów infrastruktury technicznej, realizowane będą etapowo z wyodrębnieniem w I etapie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez właściwy zakład branżowy, w oparciu o plany inwestycyjne Miasta Wąbrzeźno i właściwego zakładu branżowego.

§ 2. Finansowanie zadania inwestycyjnego będzie odbywać się poprzez:

- 1) środki własne Miasta Wąbrzeźno;
- 2) środki właściwego zakładu branżowego;
- 3) kredyty i pożyczki bankowe;
- 4) inne środki zewnętrzne;
- 5) udział inwestorów w finansowaniu, w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VIII/80/25

Rady Miasta Wąbrzeźno

z dnia 5 lutego 2025 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**