

UCHWAŁA Nr / /2025
RADY GMINY W DĄBROWIE

z dnia.....2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr ew. 85/2 przy ulicy Pałuckiej w miejscowości Dąbrowa, gmina Dąbrowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 z 2025 r. poz. 527, 680), w związku z art. 67 ust. 3 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 2025 r. poz. 527) oraz w związku z Uchwałą Nr VIII/49/2025 Rady Gminy w Dąbrowie z dnia 5 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr ew. 85/2 przy ulicy Pałuckiej w miejscowości Dąbrowa, Gmina Dąbrowa

uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr ew. 85/2 przy ulicy Pałuckiej w miejscowości Dąbrowa, Gmina Dąbrowa, zwany dalej planem, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa¹, z wyłączeniem ustaleń dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, dla których nie ma zastosowania obowiązek stwierdzenia przez Radę Miejską w Żninie, że plan nie narusza ustaleń Studium, zgodnie z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

2. Na wskazanym terenie nie obowiązywały dotychczas wcześniejsze miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
3. Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,7251 ha, zawierający się w terenie działki o numerze ewidencyjnym 85/2.
4. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr ew. 85/2 przy ulicy Pałuckiej w miejscowości Dąbrowa, gmina Dąbrowa”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
5. Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Dąbrowie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
6. Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne planu, stanowi załącznik nr 4 do uchwały.

¹ Uchwała Rady Gminy w Dąbrowie Nr XXXI/197/2018 z dnia 5 kwietnia 2018 r..

§ 2. Ilećroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12°;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość odsunięcia zabudowy określonej w planie od linii rozgraniczającej terenu;
- 5) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem, symbolem literowym i numerem porządkowym.

§ 3.1. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą oraz symbolem;
 - 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) zasięg strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
 - 6) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej.
2. Oznaczenia graficznie na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MNW;
- 3) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KR.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) sytuowanie nowych budynków oraz nadziemnych obiektów kubaturowych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem lit. b-c,
 - b) na danym terenie przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy dopuszczenie usytuowania, z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - pochylni, podjazdów, schodów zewnętrznych i tarasów poniżej parteru budynku,
 - zlokalizowanych powyżej parteru budynku: zadaszeń nad wejściem do budynku, balkonów, a także wykuszy wysuniętych przed lico ściany budynku o nie więcej niż 1,5 m,

- gzymsów, okapów, dekoracji architektonicznej elewacji, rynien i rur spustowych wystających poza obowiązującą linię zabudowy o nie więcej niż 0,3 m z zachowaniem przepisów odrębnych,
- c) wyznaczone linie zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejących budynków oraz ich:
 - a) przebudowy i odbudowy,
 - b) zmiany sposobu użytkowania, zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie,
 - c) rozbudowy lub nadbudowy na zasadach określonych dla nowych budynków;
- 3) dopuszczalną kolorystykę elewacji budynków realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian:
 - a) tynkowanych: kolory stonowane, pastelowe, w tym odcienie: bieli, szarości, beżu,
 - b) z okładziną ceramiczną: naturalne odcienie ceglaste, czerwone, bordowe,
 - c) z okładziną z kamienia: naturalne kolory kamienia,
 - d) z okładziną z blachy: odcienie szarości lub czerni,
- 4) zakaz stosowania barw jaskrawych dla elewacji i dachów;
- 5) w zakresie dachów stromych:
 - a) pokrycie, z zastrzeżeniem lit. c:
 - dachówką ceramiczną, cementową,
 - innym materiałem dachówkopodobnym,
 - blachą na rąbek stojący,
 - b) kolorystykę w odcieniach ceglastej czerwieni, szarości lub czerni, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszczenie zastosowania pokrycia zapewniającego naturalną vegetację roślin;
- 6) w zakresie dachów płaskich: kolorystykę w odcieniach ceglastej czerwieni, brązu, szarości lub czerni,
 - a) pokrycie:
 - blachodachówką
 - blachą falistą
 - blachą trapezową
 - b)
- 7) zakaz lokalizacji obcych stylistycznie obiektów budowlanych w zakresie formy, konstrukcji i zdobień, charakterystycznych dla innych regionów kraju lub świata, takich, jak: chaty góralskie, budynki w stylu zamkowym;
- 8) dopuszczenie wydzielenie działki o powierzchni mniejszej, niż ustalona w planie, wyłącznie dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości;
- 9) zakaz stosowania betonowych elementów prefabrykowanych oraz pełnego muru do grodzienia działek od strony dróg publicznych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 142 „Subzbiornik Inowrocław - Dąbrowa” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” w zakresie ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem i ochrony stanu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenie oznaczonym symbolem:
 - a) **MNW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **U** w przypadku lokalizacji:
 - obiektów zamieszkania zbiorowego - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - obiektów oświatowych – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - domu opieki społecznej – jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 5) nakaz wykonania zabezpieczeń przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód gruntowych, zgodnie z przepisami odrębnymi dla projektowanych nawierzchni utwardzonych;
- 6) nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu zanieczyszczeń i hałasu oraz rozwiązań minimalizujących poziom emisji z terenów **U** na sąsiednie tereny, co najmniej do wartości dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie stosowania jako rozwiązań, o których mowa w pkt. 7: ekranów akustycznych lub zieleni izolacyjnej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę zabytkowego zespołu ruralistycznego Dąbrowy w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B”, obejmującej w całości obszar objęty planem, w tym:

- 1) zachowanie proporcji wysokościowych zabudowy kształtujących sylwetę zespołu ruralistycznego;
- 2) utrzymanie historycznych linii zabudowy oraz wysokości i proporcji budynków, geometrii dachów, materiałów wykończeniowych;
- 3) dostosowanie nowej, wprowadzonej w obszarze zabudowy do historycznej kompozycji ruralistycznej,
- 4) dostosowanie współczesnej funkcji do wartości zespołu zabytkowego.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się: dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o powierzchni do 2 m².

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonej symbolem **MNW** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w tym z lokalem usługowym o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²,
 - c) wiat, w tym wiat służących gromadzeniu odpadów,
 - d) urządzeń budowlanych,
 - e) dojazd i dojazdów,
 - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) sytuowanie: budynków, nadziemnych budowli kubaturowych, w tym wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z §5 pkt 1;
- 3) zabudowę wolnostojącą;
- 4) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie nad:
- a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
 - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 40% powierzchni zabudowy danego budynku,
 - c) budynkami gospodarczo-garażowymi i wiatami o wysokości do 4 m;
- 5) wysokość:
- a) budynków mieszkalnych nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna oraz nie większą niż 5,5 m,
 - c) wiat nie większą niż 4 m,
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 11) liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż:
- a) 2 stanowiska na każde mieszkanie,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie usług, oznaczonym symbolem **U** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków lub budowli usługowych oraz handlowo-usługowych, z zastrzeżeniem § 15 pkt 2,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) garaży, wiat,
 - b) urządzeń budowlanych,
 - c) dojazd i dojazdów,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

- 3) sytuowanie: budynków, nadziemnych budowli kubaturowych, w tym wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z §5 pkt 1;
- 4) dachy płaskie lub strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 5) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2500 m²;
- 11) z zastrzeżeniem § 17 pkt 4 liczbę miejsc do parkowania nie mniejszą niż 1 miejsce do parkowania na każde 35 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach dróg lokalnych, oznaczonym symbolem **KDL** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni przydrożnej.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego symbolem **KR** dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń infrastruktury drogowej, w tym do obsługi przyległej zabudowy;
- 2) miejsc postojowych;
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zieleni przydrożnej.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, nie podejmuje się ustaleń ze względu na położenie obszaru opracowania poza granicami wymienionych terenów.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w planie nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach o symbolu: **KDL, KR**,
- 2) zakaz lokalizacji usług w zakresie:
 - edukacji,
 - pomocy społecznej,
 - szpitali,
 - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 600 m²,
 - warsztatów blacharskich i lakiernictwa samochodowego,
 - skupu i magazynowania złomu,

- składów węgla,
 - obiektów związanych z przechowywaniem zwłok ludzkich, w szczególności w zakładach pogrzebowych,
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z przebiegu sieci i lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, w tym zachowanie pasów technologicznych linii elektroenergetycznych:
 - a) napowietrznych sn 15kV o szerokości 14 m , tj. po 7 m od osi linii na stronę,
 - b) napowietrznych nn 0,4kV – o szerokości 7 m, tj. po 3,5 m od osi linii na stronę,
 - c) podziemnych kablowych nn 0,4kV - szerokość pasa technologicznego wynosi 0,5 m, tj. po 0,25 m od osi linii na stronę;
 - 4) w pasach technologicznych zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) nakaz zachowania istniejącego systemu melioracyjnego i urządzeń drenarskich, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, przy czym przy przebudowie należy zapewnić rozwiązania zastępcze, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 16. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) szerokość dróg publicznych i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z przyległej drogi powiatowej 2342C – ul. Pałuckiej;
- 3) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach działki budowlanej dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 4) zasady lokalizacji miejsc do parkowania:
 - a) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc do parkowania zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów zgodnie z ustaleniami planu,
 - b) sumaryczną liczbę miejsc do parkowania w budynkach wielofunkcyjnych,
 - c) lokalizację miejsc parkingowych w działki budowlanej lub w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to miejsca do parkowania w garażach.

§ 17. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) ustala się:
 - a) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi,
 - c) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie wód opadowych i roztopowych ustala się:

- a) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej lub odprowadzenie bezpośrednio do odbiornika, w szczególności wód odprowadzanych z powierzchni niezanieczyszczonych,
 - b) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed ich wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) w zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:
- a) zaopatrzenie terenów zabudowy w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) przebudowę linii elektroenergetycznej sn 15kV kolidującej z planowaną zabudową,
 - c) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych 15kV i nn 0,4kV wyłącznie jako podziemnych, kablowych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych słupowych lub małogabarytowych, w tym na wydzielonych działkach,
 - e) dopuszczenie zaopatrzenia w energię z odnawialnych źródeł energii, przy czym zakazuje się lokalizacji:
 - biogazowni,
 - elektrowni wiatrowych,
 - wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych przekraczających moc mikroinstalacji,
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie terenów zabudowy w ciepło z:
- a) indywidualnych systemów grzewczych, wyposażonych w urządzenia o niskich wskaźnikach emisji,
 - b) z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. e, w tym:
 - pomp ciepła,
 - kolektorów słonecznych;
- 8) dopuszczenie budowy sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia dla zaopatrzenia terenów zabudowy w gaz.

§ 18. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Dąbrowy.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

.....

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR/...../2025 RADY GMINY W DĄBROWIE z dnia 2025 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr ew. 85/2 przy ulicy Pałuckiej w miejscowości Dąbrowa, gmina Dąbrowa

Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,7251 ha, zawierający się w terenie działki o numerze ewidencyjnym 85/2 położonej w obrębie Dąbrowa w gminie Dąbrowa w powiecie Mogileńskim. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

- teren zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem: MNW;
- teren usług, oznaczony symbolem: U;
- teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL;
- teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem następujące kierunki rozwoju: teren istniejącej zabudowy miejscowości oraz ewentualnego rozwoju zabudowy. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy przyjętego uchwałą XXXI/197/2018 z dnia 5 kwietnia 2018 roku.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na wniosek inwestora w celu uregulowania sposobu zagospodarowania, użytkowania i przeznaczenia obszaru planu z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa oraz określenia zasad kształtowania nowej zabudowy ze względu na zainteresowanie inwestora budowa nowego budynku handlowo-usługowego na terenie działki objętej opracowaniem.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizują wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”.

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – utrzymuje przeznaczenie i zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy, umożliwiając uzupełnienie zabudowy zgodnie z funkcją terenów sąsiednich. Zabudowa jest realizowana w zasięgu wyznaczonych w studium obszarów zwartej struktur funkcjonalno-przestrzennych w miejscowości. Na obszarze tym dotychczas nie obowiązywał żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Plan ustala harmonijne zasady zagospodarowania całego obszaru, uwzględniając ograniczenia wynikające z istniejącej zabudowy i infrastruktury oraz warunków fizjograficznych i kulturowych.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy § 6 uchwały. Projekt planu w całości położony jest poza obszarami chronionymi, w jego sąsiedztwie nie

występując również żadne formy ochrony przyrody ani krajobrazu, w granicach lub na styku opracowania planu nie występują siedliska przyrodnicze ani gatunki będące przedmiotem ochrony.

W oparciu o aktualne mapy na rysunku planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Teren planu w położony jest również poza obszarami krajobrazów priorytetowych.

W planie ustalono wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z wnioskiem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Toruniu. Teren planu położony jest w zasięgu strefy „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej zabytkowy układ ruralistyczny wsi Dąbrowa.

Zapisy planu dotyczące: zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu zanieczyszczeń i hałasu oraz rozwiązań minimalizujących poziom emisji z terenów zabudowy usługowej i dróg publicznych na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną co najmniej do wartości dopuszczalnych, ustalenie układu komunikacyjnego o właściwych powiązaniach i parametrach, ustalenie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych także dla pojazdów wyposażonych kartę parkingową spełniając wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób ze specjalnymi potrzebami, w tym uniwersalnego projektowania (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy). Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Przestrzeń publiczną w niniejszym planie stanowi teren drogi lokalnej, który wydzielony został z gruntów prywatnych. Wydzielone terenu pod poszerzenie dróg (KDL i KR) mają na celu poprawę bezpieczeństwa w rejonie skrzyżowań, tj. realizację kątów widoczności.

Obszar planu jest położony na glebach o IIIa i IIIb klasie bonitacyjnej, co determinuje konieczność sporządzenia dla tego terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w ramach którego należy wystąpić o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ww. ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ww. ustawy) spełnia istniejące uzbrojenie zlokalizowane w pasach drogowych na terenach przyległych. Zapisy planu dopuszczają rozbudowę infrastruktury.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków oraz konsultacji społecznych, przy jednoczesnym upublicznieniu projektu na stronie internetowej <https://bip.ug-dabrowa.pl/>. Podsumowaniem przeprowadzenia konsultacji jest opracowanie raportu z konsultacji społecznych, który będzie prezentowany radzie gminy przy podejmowaniu uchwały w sprawie miejscowego planu.

Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy), w czasie procedury planistycznej zainteresowani mają prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji, a także wypisów i wyrysów z projektu planu.

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ww. ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W wyniku uchwalenia planu przewiduje się zwiększenie wpływów z: podatku od gruntów

i powierzchni użytkowej budynków oraz podatku od czynności cywilno-prawnych. Przewiduje wykup gruntu pod inwestycje gminne (teren KR) oraz wpływy z renty planistycznej. Nie przewiduje się kosztów budowy infrastruktury drogowej oraz technicznej, ani wpływów z opłaty adiacenckiej.

Sporządzenie planu jest zgodne z oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbrowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiącą wnioski z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Dąbrowa przyjętą uchwałą Rady Miejskiej w Dąbrowie XXXI/197/2018 z dnia 5 kwietnia 2018 roku.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.