

**Pracownia Architektoniczna  
Przemysław Reiwer  
Ul. Ikara 3/24  
87-300 Grudziądz**

***Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna  
dla działek nr 592/1 i 593/3 położonych w Wąbrzeźnie przy ulicy Wolności, obręb  
geodezyjny 0001.***

Zgodnie z Uchwałą nr XXI/133/2004 Rady Miejskiej w Wąbrzeźnie z dnia 24 czerwca 2004 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna dla działek nr 592/1 i 593/3 położonych w Wąbrzeźnie przy ulicy Wolności, leżących w obrębie jednostki urbanistycznej oznaczonej symbolem A – 11 UP obowiązują ustalenia:

§ 93. Obowiązujące ustalenia dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem terenu **A-6 UP** o powierzchni 0,04 ha, **A-7 UP** o powierzchni 0,13 ha, **A-8 UP** o powierzchni 0,18 ha, **A-9 UP** o powierzchni 0,42 ha, **A-10 UP** o powierzchni 2,45 ha, **A-11 UP o powierzchni 0,28 ha** to:

- 1) funkcja podstawowa – usługi publiczne ze szczególnym uwzględnieniem usług administracji lokalnej i ponadlokalnej, zdrowia, kultury, łączności;
- 2) w wypadku likwidacji usług publicznych funkcja podstawowa może być zastąpiona inną funkcją z zakresu usług nieuciążliwych z preferencją dla usług użyteczności publicznej;
- 3) warunki urbanistyczne:
  - a) linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami ogólnymi,
  - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące – garaże, budynki gospodarcze, wbudowane w budynek podstawowy,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy podstawowej 15 m,
  - d) zabrania się wtórnego podziału na działki budowlane, za wyjątkiem sytuacji określonych w § 13 pkt. 3,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 25% powierzchni działki,
  - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
  - g) od strony dróg publicznych zabrania się wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych lub ogrodzeń pełnych,
  - h) tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną;
- 4) tereny położone:
  - a) w strefie B ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt. 2,
  - b) w strefie K krajobrazu kulturowego, obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt. 3,
  - c) teren **A-7 UP** w strefie OW obserwacji archeologicznej, obowiązują ustalenia § 8 pkt. 5,
  - d) na terenie **A-9 UP** znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia § 8 ust. 6,
  - e) w granicach obszaru rewitalizacji istniejącej zabudowy śródmiejskiej miasta Wąbrzeźna, obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt. 11;
- 5) warunki parkingowe:
  - a) ustala się minimum 35-40 miejsc parkingu ogólnodostępnego na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni biur i urzędów publicznych,

- b) ustala się minimum 10-20 miejsc parkingu ogólnodostępnego na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usług zdrowia,
- c) ustala się minimum 25-45 miejsc parkingu ogólnodostępnego na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni obiektów pozostałych usług publicznych jednak nie mniej niż 3 miejsca;
- 6) obsługa komunikacyjna – z dróg publicznych klasy drogi zbiorczej lub dojazdowej, zachowuje się istniejące zjazdy z drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oraz istniejące wjazdy poprzez ciągi piesze zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 12.

§ 7. Ustalenia dotyczące ochrony i zasad kształtowania ładu przestrzennego:

- 4) na terenach funkcjonalnych przeznaczonych pod zabudowę, w miejscach gdzie na rysunku planu nie wskazano nieprzekraczalnych linii zabudowy, nową zabudowę należy lokalizować:
  - a) wzdłuż istniejącej linii zabudowy, jeśli stanowi ona uzupełnienie istniejącej zabudowy pierzejowej,
  - b) 10 m od linii rozgraniczającej z drogą główną oznaczoną symbolem przeznaczenia KDG,
  - c) 8 m od linii rozgraniczającej z drogą zbiorczą oznaczoną symbolem przeznaczenia KDZ,
  - d) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą lokalną oznaczoną symbolem przeznaczenia KDL,
  - e) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą dojazdową oznaczoną symbolem przeznaczenia KDD,
  - f) 20 m od linii rozgraniczającej z terenami kolei oznaczonymi symbolem przeznaczenia KK;
- 11) ustala się obszar rewitalizacji istniejącej zabudowy śródmiejskiej miasta Wąbrzeźna zgodnie z rysunkiem planu dla którego obowiązują następujące ustalenia:
  - a) należy uwzględniać istniejącą kompozycję urbanistyczną i architektoniczną,
  - b) budynki projektowane należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuowania, skali, bryły i podziałów architektonicznych,
  - c) w nowoprojektowanej zabudowie należy zachować istniejące proporcje wysokości i kubatury,
  - d) w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących w pierzei ulicy winno się uwzględniać charakter historycznej zabudowy miasta,
  - e) należy dążyć do opracowania projektu rewitalizacji elewacji budynków od strony dróg publicznych,
  - f) zabrania się zmiany historycznych elewacji,
  - g) ustala się obowiązek porządkowania zapleczy.

§ 8. Ustalenia wynikające z ochrony środowiska kulturowego:

- 2) wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, w strefie „B” ustala się:
  - a) zachowanie zasadniczych elementów planu, szczególnie historycznego przebiegu ulic oraz ich przekroju poprzecznego,
  - b) zachowanie historycznych linii zabudowy oraz wielkości ścian,
  - c) restaurację i modernizację techniczną obiektów z maksymalnym zachowaniem struktury budowli, detalu architektonicznego oraz wystroju wnętrza,
  - d) dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zabytkowych obiektów a nie odwrotnie,
  - e) dostosowanie nowej zabudowy w zakresie sytuacji, skali i bryły, podziałów architektonicznych do już istniejącej o wartościach kulturowych,
  - f) usunięcie lub odpowiednią przebudowę obiektów dysharmonizujących, kolidujących z sytuowaniem, skalą i charakterem z historyczną strukturą przestrzenną,
  - g) utrzymanie, podkreślenie, i utrwalenie zasadniczych elementów planu tj. kształtu placów i przebiegu dróg,
  - h) zachowanie zabudowy o wartościach kulturowych z XIX i początku XX w.,
  - i) uzupełnienie zabudowy i zagospodarowania w formie otuliny dawnych traktów i dostosowanie nowej zabudowy w zakresie sytuacji, skali i bryły do istniejącej,
  - j) na obszarze objętym strefą „B”, wszelkie przedsięwzięcia w tym reklamy oraz prace związane z gospodarowaniem zielenią w odniesieniu do chronionych terenów, elementów rozplanowania i obiektów o wartości kulturowej należy opiniować z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - k) sposób kształtowania przestrzeni w rejonie jezior powinien być zgodny z zasadami, określonymi dla strefy „E” ochrony ekspozycji;
- 3) wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, w strefie „K” ustala się:
  - a) określenie sposobu użytkowania terenów na przedpolu panoramy miasta,
  - b) ograniczenia wznoszenia znaczących obiektów kubaturowych i przystos



- z zieleni wysokiej na przedpolu zabudowy o wysokiej wartości kulturowej oraz na charakterystycznych osiach widokowych,
- c) utrzymanie charakterystycznego dla danej partii miasta klimatu związanego z otoczeniem obiektów o wysokiej wartości kulturowej, nazw własnych, miejsc i wydarzeń z nimi związanych a także tradycyjnego wyposażenia przestrzeni historycznej, czytelnej w krajobrazie miejskim do dziś,
- d) projektowanie nowych elementów zabudowy i wyposażenia miasta dostosowanych do tradycji miejsc, jego otoczenia oraz odpowiednich dla całego zespołu historycznego miasta,
- e) zachowanie odrębności terytorialnej historycznego zespołu urbanistycznego Starego Miasta – utrzymanie rozplanowania tj. linii regulacyjnych ulic i placów, linii zabudowy i podziałów parcelacyjnych,
- f) sposób kształtowania przestrzeni w rejonie jezior powinien być zgodny z zasadami, określonymi dla strefy „E” ochrony ekspozycji,
- utrzymanie, podkreślenie i utrwalenie przebiegu historycznych traktów komunikacyjnych:
  - drogi w kierunku Chełmna (ul. Chełmińska),
  - drogi w kierunku Chełmży i Torunia (ul. Mikołaja z Ryńska),
  - dawnej drogi w kierunku Kowalewa i Torunia (ul. Wolności),
  - dawnej drogi w kierunku Golubia (ul. Pruszyńskiego),
  - dawnej drogi w kierunku Brodnicy (droga na Myśliwiec),
  - dawnej drogi w kierunku Radzyna i Grudziąda (ul. Jastrzębia),
- utrzymanie linii regulacyjnych i linii zabudowy wzdłuż dróg historycznych, podziałów parcelacyjnych oraz uzupełnienie pierzei w formie zabudowy zwartej / szczególnie na odcinkach w obrębie stref A i B /.

#### **§ 12. Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- 1) sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele
- 2) publiczne, a w granicach obszarów zabudowanych w szczególności przez tereny dróg publicznych;
- 3) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych lub inne tereny publiczne dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, po zawarciu odpowiedniej umowy pomiędzy inwestorem a właścicielem terenu;
- 4) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej:
  - a) wszystkie budynki oraz działki budowlane powinny być podłączone docelowo do miejskiej sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
  - b) ścieki będą odprowadzane do oczyszczalni ścieków,
  - c) na działkach budowlanych gdzie wody gruntowe są w wysokich stanach poniżej 1.5 m w stosunku do powierzchni terenu, dopuszcza się dla mieszkalnictwa i usług z wyłączeniem usług wytwarzających ścieki do odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych lokalizowanych w granicach działek budowlanych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Zbiorniki będą winny mieć charakter tymczasowy i po realizacji sieci kanalizacyjnej winny ulec likwidacji,
  - d) wody opadowe z terenów dróg publicznych, parkingów o trwałej nawierzchni, terenów aktywności gospodarczej, centrum miasta, terenów magazynowania i dystrybucji paliw muszą być odprowadzane siecią kanalizacji deszczowej do rowów. Zrzuty wód deszczowych winny posiadać urządzenia podczyszczające na wylotach,
  - e) odprowadzenie wód deszczowych z terenów pozostałych dróg oraz działek budowlanych może nastąpić do gruntu w granicach działki,
  - f) ilość wód deszczowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności. Nadmiar wód deszczowych musi być odprowadzony do sieci kanalizacji deszczowej,
  - g) wszystkie zrzuty wód opadowych powinny być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach;
- 5) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:
  - a) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do miejskiej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
  - b) w przypadkach uzasadnionych dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej pobór wody ze studni wykonanych w granicach działek budowlanych;
- 6) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
  - b) zasilanie w energię elektryczną odbywa się z istniejących lub projektowanych linii napowietrznych 15 kV i 0,4 kV,
  - c) nowe budynki i budowle będą zasilane w energię elektroenergetyczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączenia oraz plany rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zaopatrzenia na energię elektryczną uzgodnione z właściwym terenowo zakładem energetycznym,
  - d) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być realizowana w miarę możliwości jako podziemna,
  - e) ustala się możliwość realizowania dodatkowych stacji transformatorowych słupowych w miejscu przebiegu linii napowietrznych SN i stacji wewnętrznych w przypadku dużych mocy i braku napowietrznych linii SN na wszystkich terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu;
- 7) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz:
- a) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorowe lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii,
  - b) ustala się rozbudowę sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia dla potrzeb mieszkalnictwa i usług,
  - c) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych stanowiących dostęp z działek budowlanych, należy rezerwować trasy pod gazociągi,
  - d) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości minimum 0.5 m od gazociągu,
  - e) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzenia w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci;
- 7) telekomunikacja:
- a) zachowuje się istniejącą kablową sieć telekomunikacyjną,
  - b) wskazuje się docelową likwidację linii napowietrznych;
- 8) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki odpadami:
- a) wszystkie odpady z terenu miasta muszą być składowane na składowisku odpadów komunalnych,
  - b) poza składowiskiem odpadów komunalnych bezwzględnie zabrania się składowania odpadów,
  - c) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji,
  - d) możliwa jest realizacja zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

#### **Wprowadzone zmiany:**

Zgodnie z Uchwałą nr VI/37/07 Rady Miejskiej w Wąbrzeźnie z dnia 21 marca 2007 roku zmieniającą uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wąbrzeźna dla działek nr 592/1 i 593/3 położonych w Wąbrzeźnie przy ulicy Wolności, leżących w obrębie jednostki urbanistycznej oznaczonej symbolem A - 11 UP, obowiązują ustalenia:

w §13 :

- a) pkt 3 otrzymuje brzmienie:  
 „3) ograniczenia wielkości wydzielanych działek oraz zakazy podziałów nie dotyczą wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej, wydzielenie dojazdów, wydzielenie gruntów w celu powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz zamiany nieruchomości;”,  
 b) po pkt 3 dodaje się pkt 3a w brzmieniu:  
 „3a) tereny komunikacji drogowej oraz użytkowane inaczej niż przewidują ustalenia planu można włączyć w uzasadnionych przypadkach do terenów przyległych za zgodą właściciela lub zarządcy.

§ 4. Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:



- 30
- starostwo powiatowe  
w Wąbrzeźnie  
ul. Wolności 7  
87-200 Wąbrzeźno
- 1) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny funkcjonalne lub komunikacji o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
  - 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą zakazuje się lokalizacji wszelkiej zabudowy wraz ze wszelkimi jej elementami;
  - 3) **objektach obsługi technicznej** - należy przez to rozumieć obiekty infrastruktury technicznej, obsługi transportu publicznego, utrzymania dróg i zieleni miejskiej, urządzenia wodne i inne służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców oraz celom publicznym;
  - 4) **obwodnicy miasta** - należy przez to rozumieć drogę, której zadaniem jest wyprowadzenie ponad-lokalnego ruchu samochodowego poza tereny zwartej zabudowy miasta;
  - 5) **strefach obszarów o cennych walorach przyrodniczych i krajobrazowych** - rozumie się przez to strefę w granicach której zawierają się obszary cenne pod względem krajobrazowym i przyrodniczym, typu: powierzchniowe wody płynące i stojące, tereny leśne, zadrzewienia śródpolne;
  - 6) **terenie** - należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) **usługach** - należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
  - 8) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują żadnej uciążliwości w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami dla których raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może lub jest wymagany. W szczególności usługami nieuciążliwymi nie są stacje paliw, zakłady pogrzebowe, piekarnie, stacje obsługi samochodów, zakłady rzemieślnicze i drobnej wytwórczości zatrudniające powyżej 10 pracowników, lakiernie i warsztaty samochodowe, złomowiska;
  - 9) **wskaźniku intensywności zabudowy** w skrócie **w.i.z.** - należy przez to rozumieć wartość powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i zlokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki;
  - 10) **zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności** - rozumie się przez to budynek mieszkalny z maksymalną liczbą mieszkań nie przekraczającą 6 w obrębie jednego obiektu budowlanego.

Z up. Burmistrza  
Maria Polkowska  
p.o. KIEROWNIK WYDZIAŁU  
GEODEZJI, BUDOWNICTWA  
I INWESTYCJI

Otrzymuje:

1. Adresat

Podlega opłacie skarbowej na podst. Art. 6, ust. 1, pkt 1 ustawy o opłacie skarbowej ( Dz. U. z 2016 r., poz. 1827 )

50 zł ( wypis 30 zł, wyrys 20 zł ).

Sporządził: G. Dedeński

