

**UCHWAŁA NR LII/402/14  
RADY GMINY CHELMŻA**

z dnia 19 sierpnia 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chelmsza dla terenów połoonych  
w rejonie wsi Kończewice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, i 1238 oraz z 2014 r. poz. 379, 768) oraz uchwały Nr XXXI/251/13 Rady Gminy Chelmsza z dnia 26 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chelmsza dla terenów połoonych w rejonie wsi Kończewice, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chelmsza uchwalonego uchwałą Nr XLVI/308/09 Rady Gminy Chelmsza z dnia 30 października 2009 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chelmsza dla terenów połoonych w rejonie wsi Kończewice, zwany dalej „planem”, w granicach określonych na załączniku graficznym niniejszej uchwały.

**§ 2.** Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny, dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 70% powierzchni działki gruntu, bądź powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na terenie objętym jednym zamierzeniem budowlanym;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 30% powierzchni działki gruntu, bądź powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na terenie objętym jednym zamierzeniem budowlanym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, w granicach którego należy lokalizować:
  - a) budynki, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów oraz wykuszy, itp.,
  - b) budowle za wyjątkiem budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych i urządzeń reklamowych;
- 5) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny i które nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 7) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej lub attyki dla budynków o dachach płaskich, lub do najwyższej połoonej krawędzi dachu (kalenicy) lub najwyższego punktu zbiegu połaci dachowych dla budynków o dachach spadzistych;
- 8) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu objętego jednym zamierzeniem budowlanym;

9) obsłudze komunikacyjnej - należy przez to rozumieć zapewnienie dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

**§ 3.** Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik graficzny Nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik Nr 3.

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 4) tereny zabudowy usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 5) tereny zabudowy kultu religijnego wraz z zabudową towarzyszącą, oznaczone na rysunku planu symbolem UK;
- 6) tereny sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem US/ZP;
- 7) tereny łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolem Z;
- 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 9) tereny dróg publicznych klasy Z, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
- 10) tereny dróg publicznych klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 11) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 12) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 13) tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem K.

**§ 5.** Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granicy obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) strefy utrudnionych warunków budowlanych;
- 5) strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV;
- 6) strefy ochrony zachowanych parametrów układu ruralistycznego;
- 7) obiektów zabytkowych;
- 8) wymiarowania;
- 9) przeznaczenia terenów, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

**§ 6.** Rysunek planu zawiera oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu, określające:

- 1) linie podziału wewnętrznego;
- 2) orientacyjną powierzchnię terenu.

**§ 7.** Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego;

- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

## **Rozdział 2.**

### **Kształtowanie ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych**

**§ 8.** 1. Ustala się następujące tereny jako układ przestrzeni publicznych:

- 1) tereny usług, oznaczone symbolem U2;
- 2) tereny zabudowy kultu religijnego, oznaczone symbolem UK1;
- 3) tereny sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, oznaczone symbolem US/ZP1.

2. Na terenach określonych w ust. 1 ustala się:

- 1) zastosowanie, w obrębie jednego terenu, jednolitych pod względem kolorystyki, zastosowanych materiałów oraz wymiarów poszczególnych typów elementów małej architektury, takich jak latarnie, ławki, śmietniki;
- 2) zakaz budowy wolno stojących nośników reklamowych;
- 3) sytuowanie obiektów infrastruktury technicznej w miejscach nieekspozowanych, przesłaniając je zielenią.

## **Rozdział 3.**

### **Ochrona środowiska oraz zabytków i dziedzictwa kulturowego**

**§ 9.** W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu inwestycji infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych;
- 2) odprowadzanie ścieków w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) gromadzenie odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich przechowywania, umieszczanych w osłoniętych miejscach, na podłożu nieprzepuszczalnym.

**§ 10.** W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów:

- 1) tereny oznaczone symbolami US/ZP oraz U2 wskazuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 2) tereny oznaczone symbolem MN wskazuje się jako tereny mieszkaniowe jednorodzinne;
- 3) tereny oznaczone symbolami MN/U oraz U1, U3, U4, U5, U6 wskazuje się jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 4) tereny oznaczone symbolem MW wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

## **Rozdział 4.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 11.** Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla poszczególnych terenów, określonych w Rozdziale 7;
- 2) minimalną szerokość frontu działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu dla poszczególnych terenów, określonych w Rozdziale 7;
- 3) kąt położenia działki względem pasa drogowego drogi, z której jest obsługiwana od 65° do 90°.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 12. Jako podstawowy układ komunikacyjny ustala się tereny dróg publicznych, oznaczone następującymi symbolami:

- 1) KDZ - droga publiczna klasy Z;
- 2) KDL - droga publiczna klasy L;
- 3) KDD - droga publiczna klasy D.

§ 13. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę KDZ1 (droga wojewódzka nr 551).

§ 14. 1. Dla terenów MW, MN, MN/U, U dla dróg wewnętrznych i dojazdów do działek nieoznaczonych na rysunku planu ustala się minimalną szerokość na 6,0 m.

2. Dla terenów Z, US/ZP dla dróg wewnętrznych i dojazdów do działek nieoznaczonych na rysunku planu ustala się minimalną szerokość na 5,0 m.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 15. 1. Ustala się budowę sieci infrastruktury technicznej na terenach gminnych dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdných w ich liniach rozgraniczających.

2. Jeżeli w wyniku zastosowanych rozwiązań technicznych nie można zlokalizować sieci infrastruktury technicznej na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się ich sytuowanie na pozostałych terenach.

§ 16. Ustala się dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 17. 1. Ustala się strefę techniczną napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV o szerokości 7,5 m mierzonej od osi linii, oznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie technicznej, o której mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) budowę obiektów budowlanych nie wymienionych w pkt 1 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizowania drzew.

3. W przypadku skablowania linii, o której mowa w ust. 1 ustala się likwidację strefy.

§ 18. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
- b) zaopatrzenie z istniejącej stacji uzdatniania wody obsługującej miejscowość,
- c) uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;

2) w zakresie odprowadzania ścieków:

- a) odprowadzanie do istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
- b) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków,
- c) odprowadzenie do oczyszczalni ścieków obsługującej miejscowość;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej bądź powierzchniowo;

4) w zakresie dostarczania ciepła:

- a) dla terenów MW zaopatrzenie z istniejącej sieci ciepłowniczej,

- b) dla terenów nie wymienionych w lit. a zaopatrzenie z indywidualnych źródeł wykorzystujących paliwa nisko-emisyjne bądź z sieci ciepłowniczej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nN, po rozbudowie o nowe stacje transformatorowe SN/nN,
  - b) budowę nowych stacji transformatorowych SN/nN na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej o minimalnej powierzchni 20 m<sup>2</sup> dla stacji słupowych i 30 m<sup>2</sup> dla stacji wewnątrzowych;
  - c) dopuszczenie budowy wewnątrzowych stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki przy ścianach bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych,
  - d) prowadzenie nowo projektowanych sieci jako podziemnych za wyjątkiem przyłączy tymczasowych;
- 6) w zakresie telekomunikacji prowadzenie nowo projektowanych sieci jako podziemnych za wyjątkiem przyłączy tymczasowych.

## **Rozdział 7.**

### **Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania**

**§ 19.** Budowę sieci infrastruktury technicznej; obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy do 40 m<sup>2</sup>; obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę; ścieżek, dojazdów do budynków i działek budowlanych; ścieżek rowerowych; traktuje się jako zagospodarowanie terenu uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z przeznaczenia terenu i dopuszcza się ją na wszystkich terenach jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz przepisami odrębnymi.

**§ 20.** 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania i przebudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem istniejących parametrów, gabarytów i wymiarów.

2. Ustala się dopuszczenie rozbudowy istniejących budynków z zachowaniem istniejącej funkcji, z dopuszczeniem zachowania liczby kondygnacji, wysokości, geometrii dachu, nachylenia połaci, w istniejącej linii zabudowy z uwzględnieniem pozostałych ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

**§ 21.** 1. Dla terenów MN12, MN13, MN14, MW1, MW2, KDD7, KDD9 ustala się strefę ochrony zachowanych parametrów układu ruralistycznego wyznaczoną na rysunku planu.

2. Na terenie strefy, o której mowa w ust. 1 ustala się ochronę wartości kulturowych poprzez:

- 1) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymanie istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, zadrzewień, osi widokowych i kompozycyjnych;
- 2) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, znajdującej się poza terenem planu, w zakresie dostosowania charakterystycznych wysokości, układu kalenicy, geometrii dachu, pokrycia dachu, wystroju i kompozycji elewacji, rozmieszczenia, wielkości, kształtu, proporcji otworów okiennych i drzwiowych, linii zabudowy.

**§ 22.** Na terenach MN8, MN9, KDL2, KDD2, KDW5, KDW6 ustala się strefę utrudnionych warunków budowlanych w granicach wyznaczonych na rysunku planu, w obrębie której ustala się zakaz podpiwniczania budynków.

**§ 23.** 1. Dla terenów MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usług nieuciążliwych;
- 3) dopuszczenie budowy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) zabudowę wolno stojącą lub bliźniaczą,
  - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,

- c) wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - d) układ najdłuższej kalenicy budynku równoległe do drogi, z której budynek jest obsługiwany, z możliwością odchylenia do 5°;
  - e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
  - f) krycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym,
  - g) stosowanie w pokryciu dachu kolorów wymiennie: czerwonego, brązowego, zielonego, szarego wraz z odcieniami,
  - h) zakaz budowy dachów mansardowych,
  - i) zastosowanie w elewacjach budynków, usytuowanych w obrębie jednej nieruchomości, maksymalnie dwóch kolorów, nie licząc odcieni;
- 5) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:
- a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
  - b) wysokość zabudowy do 5,50 m,
  - c) powierzchnię zabudowy do 120,0 m<sup>2</sup>,
  - d) dachy o geometrii i nachyleniu połaci jak w budynku głównym, a dla budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dachy o nachyleniu połaci do 45°, dwu- lub wielospadowe bądź, w przypadku zblokowania z budynkiem na sąsiedniej działce, jednospadowe,
  - e) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku głównym;
- 6) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - c) dla budynków garażowych i gospodarczych, zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy, dopuszczenie sytuowania w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - d) maksymalną intensywność zabudowy na 0,5,
  - e) minimalną intensywność zabudowy na 0,05,
  - f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,4,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 60%,
  - h) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
    - dla terenu MN11, MN13, MN14, na 700 m<sup>2</sup>,
    - dla terenów MN10, MN12 na 1000 m<sup>2</sup>,
    - dla pozostałych terenów na 1500 m<sup>2</sup>,
  - i) minimalny front działki budowlanej na 20,0 m;
- 7) dla ogrodzeń:
- a) wysokość do 1,8 m,
  - b) w ogrodzeniach pełnych stosowanie wypełnień z cegły, kamienia lub drewna,
  - c) zakaz stosowania betonowych elementów prefabrykowanych;
- 8) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez 1 zjazd z drogi publicznej klasy D lub L;
- 9) minimalną liczbę miejsc do parkowania, zlokalizowanych w granicach własnych nieruchomości, wyliczoną według następujących wskaźników:
- a) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,

- b) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
2. Dla terenu MN4 ustala się zachowanie ciągłości cieku wodnego.
3. Dla terenu MN12 ustala się dopuszczenie lokalizacji placu targowego bezpośrednio przy drodze KDD6, jako przeznaczenia uzupełniającego.

4. Na terenie MN12 zlokalizowany jest obiekt o wartości historyczno-kulturowej, objęty gminną ewidencją zabytków, oznaczony na rysunku planu symbolem obiektu zabytkowego, dla którego mają zastosowanie przepisy dotyczące ochrony i opieki nad zabytkami oraz dla którego ustala się ochronę poprzez:

- 1) nakaz zachowania;
- 2) zachowanie historycznego wyglądu architektonicznego w zakresie charakterystycznych wysokości, układu kalenicy, geometrii dachu, wystroju i kompozycji elewacji, rozmieszczenia, wielkości, kształtu, proporcji otworów okiennych i drzwiowych;
- 3) stosowanie materiałów odtwarzających historyczny wygląd.

5. Dla terenów MN4, MN7 mają w szczególności zastosowanie przepisy § 17.

**§ 24.** 1. Dla terenów MN/U1, MN/U2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy usług nieuciążliwych;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) zabudowę wolno stojącą lub bliźniaczą,
  - b) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - c) wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - d) układ najdłuższej kalenicy budynku równoległe do drogi, z której budynek jest obsługiwany, z możliwością odchylenia do 5°,
  - e) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°,
  - f) krycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym,
  - g) stosowanie w pokryciu dachu kolorów wymiennie: czerwonego, brązowego, zielonego, szarego wraz z odcieniami,
  - h) zakaz budowy dachów mansardowych,
  - i) zastosowanie w elewacjach budynków, usytuowanych w obrębie jednej nieruchomości, maksymalnie dwóch kolorów, nie licząc odcieni;
- 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej:
  - a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
  - b) wysokość zabudowy do 5,50 m,
  - c) powierzchnię zabudowy do 120,0 m<sup>2</sup>,
  - d) dachy o geometrii i nachyleniu połaci jak w budynku głównym, a dla budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dachy o nachyleniu połaci do 45°, dwu- lub wielospadowe bądź, w przypadku zblokowania z budynkiem na sąsiedniej działce, jednospadowe,
  - e) zastosowanie w elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku głównym;
- 4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla budynków w zabudowie bliźniaczej dopuszczenie sytuowania bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

- c) dla budynków garażowych i gospodarczych w zabudowie mieszkaniowej, zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy, dopuszczenie sytuowania w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - d) maksymalną intensywność zabudowy na 0,6,
  - e) minimalną intensywność zabudowy na 0,05,
  - f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,5,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 60%,
  - h) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
    - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na 1500 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy usługowej na 800 m<sup>2</sup>,
  - i) minimalny front działki budowlanej na 20,0 m;
- 5) dla ogrodzeń:
- a) wysokość do 1,8 m,
  - b) w ogrodzeniach pełnych stosowanie wypełnień z cegły, kamienia lub drewna,
  - c) zakaz stosowania betonowych elementów prefabrykowanych;
- 6) obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez 1 zjazd z drogi publicznej klasy L lub D;
- 7) minimalną liczbę miejsc do parkowania, zlokalizowanych w granicach własnych nieruchomości, wyliczoną według następujących wskaźników:
- a) minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
  - b) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
- § 25.** Dla terenów MW1, MW2 ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe jako wbudowane w zabudowie mieszkaniowej;
  - 3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych,
    - b) wysokość zabudowy do 12,0 m,
    - c) dachy o dowolnej geometrii o nachyleniu połaci do 35°,
    - d) w dachach spadowych krycie dachów dachówką lub materiałem dachówko podobnym z zastosowaniem kolorów, wymiennie: czerwonego, brązowego, zielonego, szarego wraz z odcieniami,
    - e) zakaz budowy dachów mansardowych;
  - 4) dopuszczenie budowy garaży wolno stojących o następujących parametrach i wskaźnikach:
    - a) wysokość do 5,50 m,
    - b) 1 kondygnacji nadziemnej,
    - c) powierzchni zabudowy do 250,0 m<sup>2</sup>,
    - d) dachach o geometrii i nachyleniu połaci jak w budynku głównym,
    - e) elewacjach i pokryciu dachu o identycznej kolorystyce oraz materiałach jak w budynku głównym;
  - 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) maksymalną intensywność zabudowy na 0,84,
    - c) minimalną intensywność zabudowy na 0,1,



- d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,5,
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej na minimum 20%,
  - f) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1500 m<sup>2</sup>,
  - g) minimalny front działki budowlanej na 20,0 m,
  - h) minimalną odległość między budynkami mieszkalnymi na 15,0 m,
  - i) minimalną odległość budynków garażowych od mieszkalnych na 10,0 m,
  - j) zakaz grodzenia w obrębie terenu;
- 6) dla ogrodzeń:
- a) wysokość do 1,8 m,
  - b) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych;
- 7) przesłonięcie zielenią wolno stojących obiektów do gromadzenia odpadów;
- 8) obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne klasy D;
- 9) liczbę miejsc do parkowania, zlokalizowanych w granicach własnych nieruchomości, wyliczoną według następujących wskaźników:
- a) minimum 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażu,
  - b) minimum 2 miejsca dla funkcji usługowej na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
- § 26.** Dla terenów U1, U2, U3, U4, U5, U6 ustala się:
- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usług nieuciążliwych;
- 2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość zabudowy do 10,0 m,
  - c) dowolną geometrię dachu i nachylenie połaci do 40°,
  - d) zakaz budowy dachów mansardowych,
  - e) zastosowanie w elewacjach budynków, w obrębie jednej nieruchomości, maksymalnie dwóch kolorów, nie licząc odcieni;
- 3) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy na 1,5,
  - c) minimalną intensywność zabudowy na 0,05,
  - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,7,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 20%,
  - f) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 400 m<sup>2</sup>,
  - g) minimalny front działki budowlanej na 10,0 m;
- 4) dla ogrodzeń:
- a) wysokość do 1,8 m,
  - b) w ogrodzeniach pełnych stosowanie wypełnień z cegły, kamienia lub drewna,
  - c) zakaz stosowania betonowych elementów prefabrykowanych;
- 5) obsługę komunikacyjną:
- a) terenu U1 poprzez istniejący zjazd z drogi KDZ1,
  - b) terenów nie wymienionych w lit a poprzez zjazdy z dróg publicznych klasy L lub D;

6) minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, zlokalizowane w granicach własnych nieruchomości.

**§ 27.** Dla terenu UK1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy kultu religijnego wraz z zabudową towarzyszącą;

2) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy kultu religijnego:

- a) budynki o dowolnej liczbie kondygnacji nadziemnych,
- b) dowolną wysokość zabudowy,
- c) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 10° do 60°;

3) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy towarzyszącej:

- a) budynki do 2 kondygnacji,
- b) wysokość zabudowy do 10 m,
- c) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°;

4) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalną intensywność zabudowy na 0,8,
- c) minimalną intensywność zabudowy na 0,05,
- d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na 0,5,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 40%,
- f) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 2400 m<sup>2</sup>,
- g) minimalny front działki budowlanej na 15,0 m;

5) dla ogrodzeń:

- a) wysokość do 1,6 m,
- b) w ogrodzeniach pełnych stosowanie wypełnień z cegły, kamienia lub drewna,
- c) zakaz stosowania betonowych elementów prefabrykowanych;

6) obsługę komunikacyjną poprzez jeden zjazd z drogi KDL2 i KDD4;

7) minimum 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

**§ 28.** Dla terenu US/ZP1 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 70%;

3) minimum 5 miejsc do parkowania zlokalizowanych w granicy własnej terenu.

**§ 29.** 1. Dla terenów Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8, Z9, Z10, Z11 ustala się:

1) przeznaczenie – tereny łąk i pastwisk;

2) zakaz budowy tymczasowych obiektów budowlanych z zastrzeżeniem § 19;

3) zakaz budowy nośników reklamowych.

2. Dla terenu Z1 ustala się dopuszczenie utrzymania i remontu istniejącej zabudowy oraz przebudowy z dopuszczeniem zachowania istniejącego usytuowania, liczby kondygnacji, wysokości, geometrii dachu i gabarytów.

3. Dla terenów Z2, Z3, Z9, Z10 ustala się dopuszczenie lokalizacji dojazdów do terenów MN10, MN11, MN12, MN/U2.

**§ 30.** Dla terenów WS1, WS2, WS3 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zakaz zmiany linii brzegowej, za wyjątkiem zmian wynikających z robót regulacyjnych, realizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz realizacji obiektów związanych z rekreacją;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z gospodarką wodną, komunikacją, infrastrukturą techniczną i rekreacją;
- 4) w przypadku budowy obiektów o których mowa w pkt 2 należy stosować rozwiązania zapewniające zachowanie ciągłości cieku.

**§ 31.** Dla terenu KDZ1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy Z;
- 2) szerokość w istniejących granicach pasa drogowego;
- 3) utrzymanie istniejących skrzyżowań z dopuszczeniem przebudowy;
- 4) utrzymanie istniejących zjazdów;
- 5) zakaz budowy nowych zjazdów.

**§ 32.** Dla terenów KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDL5 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy L;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających na 12,0 m;
  - a) dla terenu KDL1, KDL4, KDL5 w istniejących granicach pasa drogowego,
  - b) dla terenu KDL2 na 12,0 m oraz w istniejących granicach pasa drogowego,
  - c) dla terenu KDL3 na 12,0 m,
  - d) dla terenów KDL5 na 12,0 m.

**§ 33.** 1. Dla terenów KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy D;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu KDD5, KDD6, KDD8 poprzez zwymiarowanie na rysunku planu,
  - b) dla terenów KDD7, KDD9 w istniejących granicach pasa drogowego,
  - c) dla terenów nie wymienionych w lit. a i b na 10,0 m.

2. Dla terenów KDD5, KDD6 ustala się zakaz skrzyżowania z drogą KDZ1.

**§ 34.** 1. Dla terenów KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5, KDW6, KDW7, KDW8 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu KDW1, KDW2, KDW3, KDW4 na 8,0 m,
  - b) dla terenów KDW5, KDW6, KDW7 na 6,0 m,
  - c) dla terenów KDW8 na 10,0 m;
2. Dla terenów dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m ustala się oświetlenie dróg.
3. Dla terenów KDW4, KDW8 ustala się zakaz skrzyżowania z KDZ1.

**§ 35.** Dla terenu K1 ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej;
- 2) dopuszczenie utrzymania, remontu i przebudowy istniejących obiektów;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 10 %.

## **Rozdział 8.**

### **Przepisy końcowe**

**§ 36.** Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MW, U, MN/U, UK, KDL, KDD w wysokości 30 %;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem US/ZP, Z, WS, KDZ, KDW, K w wysokości 1 %.

**§ 37.** Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem, można je tymczasowo użytkować w sposób dotychczasowy, z zakazem utrwalania ich tymczasowego użytkowania oraz zakazem lokalizacji obiektów budowlanych związanych z tymczasowym użytkowaniem.

**§ 38.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmża.

**§ 39.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Janusz Iwański**

Załącznik Nr 1 do Uchwały  
Rady Gminy Chełmża  
z dnia 19 sierpnia 2014



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LII/402/14

Rady Gminy Chełmża

z dnia 19 sierpnia 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu  
złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża dla terenów  
położonych w rejonie wsi Kończewice**

| Lp.                                                                                                    | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi |                       | Uwagi |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------|-------|
|                                                                                                        |                   |                                                                             |             |                                                |                                                                  | uwaga uwzględniona                                      | uwaga nieuwzględniona |       |
| 1                                                                                                      | 2                 | 3                                                                           | 4           | 5                                              | 6                                                                | 7                                                       | 8                     | 11    |
| W wyznaczonym terminie do wyłożonego do publicznego wglądu miejscowego planu nie wpłynęła żadna uwaga. |                   |                                                                             |             |                                                |                                                                  |                                                         |                       |       |

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LII/402/14

Rady Gminy Chełmża

z dnia 19 sierpnia 2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, i 1238 oraz z 2014 r. poz. 379, 768) Rada Gminy Chełmża rozstrzyga, co następuje:

| Lp. | INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ |               | SPOSÓB REALIZACJI *                                             |                                                                                                                                                                         | ZASADY FINANSOWANIA*                                                                                                                      |
|-----|-------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                 |               | Forma:<br>1 - zadania krótkookresowe<br>2 - zadanie wieloletnie | Odpowiedzialni za realizację i współpracujący:<br>1- wójt, burmistrz, prezydent,<br>2 - wykonawca,<br>3 - pracownik urzędu właściwy do spraw infrastruktury<br>4 - inne | PROGNOZOWANE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA<br>1 - dochody własne,<br>2 - dotacje,<br>3 - kredyty, pożyczki,<br>4 - obligacje komunalne,<br>5 – inne |
|     |                                                 |               |                                                                 |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                           |
| 1.  | DROGI PUBLICZNE                                 | WYKUP TERENÓW | 2                                                               | 1+3                                                                                                                                                                     | 1+2+3+4+5                                                                                                                                 |
| 2.  |                                                 | BUDOWA        | 2                                                               | 1+3                                                                                                                                                                     | 1+2+3+4+5                                                                                                                                 |
| 3.  | POZOSTAŁE                                       | WODOCIĄGI     | 2                                                               | 1+3                                                                                                                                                                     | 1+2+3+4+5                                                                                                                                 |
| 4.  |                                                 | KANALIZACJA   | 2                                                               | 1+3                                                                                                                                                                     | 1+2+3+4+5                                                                                                                                 |

\* wiersze nr 1-4 wypełnić odpowiednimi numerami z podanych w nagłówkach kolumn