

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CHEŁMŻA**

z dniar.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych
w Głuchowie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i poz. 2232) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Głuchowie - zwany dalej planem, będący zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża w części wsi Głuchowo, przyjętego Uchwałą Rady Gminy Chełmża Nr XVI/198/11 z dnia 28 listopada 2011 r. ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2012 r. poz. 9 z dnia 11 stycznia 2012 r., po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu miejscowego wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będący integralną częścią planu, o którym mowa w ust. 1, stanowiący załącznik nr 1- zwany dalej rysunkiem planu;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik Nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) „teren” - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na planie liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem;
- 2) „symbolu terenu” – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe określające rodzaj przeznaczenia terenu;
- 3) „przeznaczeniu podstawowym terenu” - „należy przez to rozumieć przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie określonym liniami rozgraniczającymi wraz z urządzeniami budowlanymi oraz zielenią towarzyszącą urządzoną i obiektami małej architektury;
- 4) „przeznaczeniu dopuszczalnym terenu” - należy przez to rozumieć dopuszczone w planie przeznaczenie uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe terenu wraz z urządzeniami budowlanymi, przy czym nie mogące kolidować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 5) „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, garaży wbudowanych oraz innych elementów detalu architektonicznego, przy czym okapy i gzymsy nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 0,8m, natomiast pozostałe części budynku o więcej niż 1,3m;
- 6) „zieleni ochronnej” - należy przez to rozumieć różnorodne elementy zieleni wysokiej i niskiej, służące zabezpieczeniu skarpy terenowej przez erozją gleby.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenie terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochrony archeologicznej;
- 6) wymiarowanie.

§ 5. Oznaczenia graficzne informacyjne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu.

Rozdział 2 USTALENIA DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa produkcyjna, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się rozbudowę lub przebudowę istniejącej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ze względu na prognozowane niekorzystne oddziaływanie przyległej drogi krajowej w zakresie klimatu akustycznego i drgań, obowiązek zapewnienia odpowiedniej ochrony pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”;
 - d) zakaz przekształceń naturalnego ukształtowania terenu z wyjątkiem prac związanych z lokalizacją budynków i budowli, budową układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej i rekultywacji terenów,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustala się strefę ochrony archeologicznej, w której teren dostępny jest do celów inwestycyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych:
 - a) wolnostojące nośniki reklamowe należy sytuować w ustalonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację reklam, związanych wyłącznie z prowadzoną działalnością, w granicach działki budowlanej, o łącznej powierzchni: max. 50,0m², w tym:
 - w formie szyldu na budynku, o powierzchni: max. 8,0m²,
 - w formie wolnostojącego nośnika (masztu, pylonu, tablicy informacyjnej), o powierzchni reklamy: max. 15,0m²,
 - c) zakaz lokalizowania reklam na ogrodzeniach,
 - d) wysokość obiektów małej architektury: max. 3,0m,
 - e) wysokość masztów flagowych i pylonów reklamowych: max. 15,0m;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy:
 - budynki produkcyjne, składowe i usługowe: max. 12,0m (2-kondygnacje nadziemne),
 - urządzenia budowlane wolnostojące i na budynkach: max. 30,0m licząc od poziomu terenu,
 - c) geometrię dachów: max. kąt nachylenia połaci dachowych 35°,
 - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1 – 3,0,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) min. liczba miejsc do parkowania na samochody osobowe oraz sposób ich realizacji:
 - min. 1 miejsce postojowe / 4 zatrudnionych, w tym jedno miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - miejsca parkingowe realizować w granicach terenu w formie parkingów naziemnych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) gabaryty obiektów: nie występuje potrzeba określenia;
 - h) minimalna szerokość projektowanych dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających: 5,0m,
 - i) minimalne wymiary placów manewrowych na drogach wewnętrznych bez przejazdu: 20,0m x 20,0m;
- 9) granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia;

- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę: z istniejącego systemu sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) zaopatrzenie w ciepło: z lokalnych zakładowych urządzeń grzewczych,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: wody opadowe z utwardzonych nawierzchni parkingów oraz dróg dojazdowych i placów składowych, po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzić do kanału (Kanał Miakusz),
 - e) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) nakaz podczyszczania ścieków technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) odpady poprodukcyjne unieszkodliwić zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - j) dopuszcza się budowę nowych, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - k) sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne,
 - l) obsługa komunikacyjna: z drogi powiatowej nr 1629 C Trzebcz Szlachecki - Głuchowo, poprzez działki drogowe nr 207/24 i 207/26;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do istniejącej przyzakładowej oczyszczalni ścieków,
- 14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30 %.

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zieleń ochronna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz uwzględnienia zakazów i nakazów wynikających z przepisów odrębnych dla terenów przyległych do istniejącego urządzenia melioracji podstawowej (Kanał Miakusz),
 - b) zakaz przekształceń terenu w zakresie makroniwelacji,
 - c) nakaz utrzymania istniejącej zieleni oraz nasadzeń wielopiętrowo rodzimych gatunków liściastych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustala się strefę ochrony archeologicznej, w której teren dostępny jest do celów inwestycyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: dla terenów przyległych do istniejącego urządzenia melioracji podstawowej (Kanał Miakusz) nakaz uwzględnienia zakazów i nakazów wynikających z przepisów odrębnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: obsługa komunikacyjna: z drogi powiatowej nr 1629 C Trzebcz Szlachecki - Głuchowo, poprzez działki drogowe nr 207/24 i 207/26 i teren P;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 12) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDGP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga publiczna główna ruchu przyspieszonego – poszerzenie istniejącej drogi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: projektowane poszerzenie fragmentu istniejącego pasa drogi krajowej nr 91 do normatywnej szerokości min. 25,0m w liniach rozgraniczających;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz umieszczania w pasie drogowym jakichkolwiek urządzeń nie związanych z potrzebami zarządzania drogami lub nie związanych z potrzebami ruchu drogowego;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: nie występuje potrzeba określenia;
- 13) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

Rozdział 3 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmża.

§ 10. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz obwieszczeniu na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Gminy Chełmża www.gminachelmza.pl.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Janusz Tomasz Iwański

mgr inż. arch. Bogdan Fryndt

UPRAWNIENIA DO PROJEKTOWANIA
W PLANOWANIU PRZESTRZENNYM NR 246/88