

**UCHWAŁA NR XLVII/381/18
RADY GMINY CHEŁMŻA**

z dnia 24 lipca 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie wsi Kończewice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. poz. 994 i 1000), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża przyjętego uchwałą Nr XXVIII/228/17 Rady Gminy Chełmża z dnia 30 marca 2017 r. uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie wsi Kończewice, zwany dalej planem.

2. Granice planu określone zostały w uchwale Nr XXVIII/245/17 Rady Gminy Chełmża z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie wsi Kończewice.

3. Rysunek planu miejscowego, zwany dalej rysunkiem planu, stanowi graficzne przedstawienie ustaleń planu oraz określa granicę obszaru objętego planem.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik Nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 3. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy i rozporządzenia, a także obowiązujące na terenie gminy przepisy gminne;
- 2) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięta ściana frontowa (lico) budynku; nie odnosi się do takich elementów architektonicznych budynku jak w szczególności: gzyms, wykusz, okap dachu, balkon, schody zewnętrzne, taras;
- 3) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć roślinność zimozieloną, stanowiącą izolację akustyczną, komunikacyjną lub widokową.

§ 4. Rysunek planu zawiera:

1) oznaczenia obowiązujące, które stanowią ustalenia planu:

a) przeznaczenie terenu:

- 1 KDD teren komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej,
- 2 RM i 3 RM tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodnictwym,

b) oznaczenia graficzne:

- granica obszaru objętego planem,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
- zwymiarowanie,

- zieleń izolacyjna;

2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chelmża.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 5. Ustalenia dla terenu 1 KDD:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających określają istniejące granice działki ewidencyjnej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przekrój jednojezdniowy;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania,
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) układ komunikacyjny: teren łączy się z drogą wojewódzką,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się modernizację (przebudowę, rozbudowę) skrzyżowania z drogą wojewódzką;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

§ 6. Ustalenia dla terenu 2 RM:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,
- c) wysokość zabudowy: maksymalnie 15,0 m, z wyjątkiem wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dla których ustala się maksymalnie 10,0 m,
- d) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: nie występuje potrzeba określania,
- e) gabaryty obiektów:
 - budynek: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - geometria głównego dachu budynku mieszkalnego: dwuspadowy, czterospadowy (kopertowy), wielospadowy z kalenicą, o spadku połaci dachowych do 45°,
 - geometria dachu budynku innego niż mieszkalny: dowolna,
 - gabaryty budynków i budowli rolniczych: dowolne, z zastrzeżeniem lit. c,
- f) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych w formie terenowej naziemnej lub w garażu, w granicach terenu, do którego posiada się tytuł prawny, według wskaźnika:
 - minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
 - dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania,
- g) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- h) istniejące budynki do zachowania z dopuszczeniem w szczególności ich rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania, rozbiórki;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność komunikacyjna z drogi wojewódzkiej (przylegającej do obszaru objętego planem) lub drogi w terenie 1KDD, poprzez teren 3RM,
 - b) zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
 - c) gospodarka ściekami bytowymi: odprowadzanie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) odprowadzanie wód opadowych: powierzchniowo, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - h) dopuszcza się realizację urządzeń z zakresu odnawialnych źródeł energii, typu kolektory słoneczne, urządzenia fotowoltaiki,
 - i) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - j) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - k) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§ 7. Ustalenia dla terenu 3 RM:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 2,0 m wzdłuż granic terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,
 - c) wysokość zabudowy: maksymalnie 15,0 m, z wyjątkiem wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dla których ustala się maksymalnie 10,0 m,
 - d) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) gabaryty obiektów:
 - budynek: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - geometria głównego dachu budynku mieszkalnego: dwuspadowy, czterospadowy (kopertowy), wielospadowy z kalenicą, o spadku połaci dachowych do 45⁰,
 - geometria dachu budynku innego niż mieszkalny: dowolna,
 - gabaryty budynków i budowli rolniczych: dowolne, z zastrzeżeniem lit. c,
 - f) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych w formie terenowej naziemnej lub w garażu, w granicach terenu, do którego posiada się tytuł prawny, według wskaźnika:
 - minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
 - dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania,
 - g) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - h) istniejące budynki do zachowania z dopuszczeniem w szczególności ich rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania, rozbiórki;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz chowu i hodowli zwierząt;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność komunikacyjna z drogi wojewódzkiej (przylegającej do obszaru objętego planem) lub drogi w terenie IKDD,
 - b) zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej,

- c) gospodarka ściekami bytowymi: odprowadzanie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) odprowadzanie wód opadowych: powierzchniowo, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) dopuszcza się budowę stacji transformatorowej w zależności od potrzeb,
 - h) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - i) dopuszcza się realizację urządzeń z zakresu odnawialnych źródeł energii, typu kolektory słoneczne, urządzenia fotowoltaiki,
 - j) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - k) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - l) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

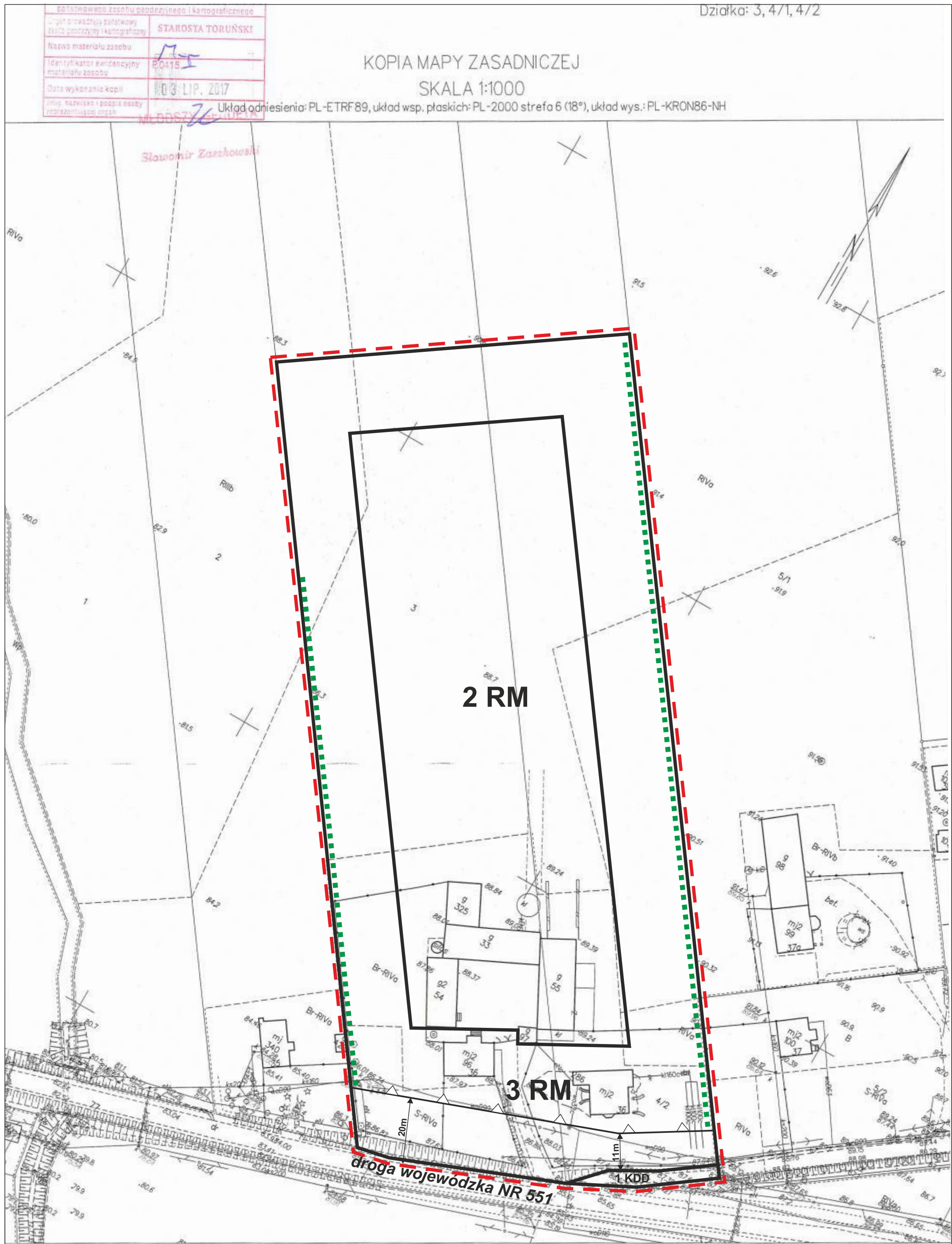
§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmża.

§ 9. W zakresie uregulowanym uchwałą tracą moc ustalenia §23 uchwały Nr V/41/15 Rady Gminy Chełmża z dnia 21 kwietnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża dla terenów położonych w rejonie wsi Kończewice (Dz.U. Woj. Kuj-Pom. z 2015 r. poz. 1402).

§ 10. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Janusz Iwański



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVII/381/18

Rady Gminy Chełmża

z dnia 24 lipca 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chełmża o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Kończewicach

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 z późn.zm.) Rada Gminy Chełmża rozstrzyga, co następuje:

L p.	Treść uwag	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi	Zgłaszający uwagę z datą wpływu uwagi
-	Brak uwag	-	-	-

Do ww. projektu nie zgłoszono uwag, które nie zostały uwzględnione w projekcie planu miejscowego

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVII/381/18

Rady Gminy Chełmża

z dnia 24 lipca 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chełmża, o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie wsi Kończewice, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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 z późn.zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie miejscowości Kończewice nie zapisano realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 poz. 1073 z późn.zm.)

Przedstawiony do uchwalenia Radzie Gminy Chełmża projekt planu miejscowego został sporządzony w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowanie miejscowego planu wymagało przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko na podstawie art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2017 r. poz. 1405 z późn.zm.).

Plan obejmuje część terenu objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża dla terenów położonych w rejonie wsi Kończewice (Dz.U. Woj. Kuj-Pom. poz. 1402 z dnia 24 kwietnia 2015 r.). Należy podkreślić, że zmiana obowiązującego planu miejscowego nastąpiła na wniosek właściciela nieruchomości prowadzącego gospodarstwo rolne. Obowiązujące przeznaczenie terenu MN nie pozwalało na rozwój działalności rolniczej, stąd zmiana planu i przeznaczenie terenu pod RM. Teren faktycznie wykorzystywany jest na cele rolnicze.

Procedurę sporządzenia planu Wójt Gminy Chełmża rozpoczął na podstawie uchwały Nr XXVIII/245/17 Rady Gminy Chełmża z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie wsi Kończewice.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, rozporządzeniem Ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587) oraz ustawą o samorządzie gminnym. Projekt planu, uwzględnił złożone wnioski i uwagi oraz uzyskał wymagane uzgodnienia i opinie.

Uchwała spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniając odpowiednio dla poszczególnych terenów objętych zmianą: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory ekonomiczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach na projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Na potrzeby projektu planu sporządzono opracowanie ekofizjograficzne, którego analiza wraz z wnioskami od instytucji i osób prywatnych stały się podstawą do sporządzenia projektu zmiany planu.

Ustalając przeznaczenie lub zmieniając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów objętych planem, uwzględniono interes publiczny i prywatny wyrażony we wnioskach, które zostały złożone do projektu planu w ramach prowadzonej procedury. Uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie złożono. Uwzględniono wnioski wynikające z analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym, prognozie oddziaływania na środowisko oraz prognozie skutków finansowych.

Plan wyznacza teren pod rozwój istniejącego gospodarstwa rolnego. Teren objęty planem zlokalizowany jest w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Stwierdza się zgodność z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Chełmża w latach 2010-2014”, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącej załącznik do uchwały Rady Gminy Chełmża Nr LV/415/14 z dnia 28 października 2014 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Chełmża oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.