

UCHWAŁA Nr LII / 412 / 06
RADY GMINY CHEŁMŻA
z dnia 6 czerwca 2006r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża w jednostce strukturalnej Browina.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130 poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319) po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża ”, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża w jednostce strukturalnej Browina, dla części wsi Browina, w granicach obszaru objętego planem, zwany dalej planem.

§ 2.1. Uchwala się przeznaczenie podstawowe obszaru o którym mowa w § 1, pod zabudowę mieszkaniową – wielorodzinną i jednorodzinną wraz z usługami, oraz niezbędnym układem publicznych dróg lokalnych i dojazdowych.

2. Przedmiotem ustaleń planu w części tekstowej i graficznej, jest zakres obowiązkowy – wynikający z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.1. Integralną częścią planu, o którym mowa w § 1 jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1 : 1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, przedstawiający graficznie ustalenia planu, w tym granice obszaru objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenie terenów, oznaczone numerem porządkowym i symbolem literowym;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania: ściśle określone i do uściślenia;
- 4) linie rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu i tych samych zasadach zagospodarowania: ściśle określone;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefy ograniczonego użytkowania;
- 7) obiekty do rozbiórki;
- 8) wymiarowanie elementów zagospodarowania terenu.

3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, określane jako do uściślenia, mogą podlegać uściśleniu bądź weryfikacji, w projekcie zagospodarowania terenu lub projekcie podziału geodezyjnego.

§ 4. Celem regulacji ustaleń planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego;
- 2) określenie zasad zagospodarowania poszczególnych terenów tak, aby umożliwić kształtowanie ładu przestrzennego w sposób zapewniający ochronę środowiska i zdrowia ludzi;
- 3) ochrona lokalnych i ponadlokalnych interesów publicznych poprzez unormowanie i podporządkowanie działań inwestycyjnych wymogom zachowania ładu przestrzennego oraz ukształtowanie prawidłowego układu komunikacyjnego z uwzględnieniem występujących uwarunkowań.

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

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które jako główne powinno dominować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi: nie wyklucza ono możliwości lokalizacji w obrębie terenu przeznaczenia uzupełniającego, a nawet dopuszczalnego;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 3) dopuszcza się - należy przez to rozumieć możliwość działań lub lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń określonych w ustaleniach planu;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, oraz ewentualnie przeznaczenia uzupełniającego i dopuszczalnego, posiadającą symbol (składający się z cyfr i liter) i przypisane do niego ustalenia;
- 5) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, ściśle określonej - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podział obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, do uściślenia - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podział obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, którą należy określić w projekcie zagospodarowania terenu, lub w projekcie podziału geodezyjnego, w nawiązaniu do występujących na gruncie podziałów geodezyjnych, szczegółowego ukształtowania terenu, występującej zieleni, istniejących trwałych ogrodzeń, istniejącej trwałej zabudowy, elementów zagospodarowania nie ujawnionych na mapie sytuacyjno - wysokościowej, itp... ;
- 7) linii rozgraniczającej tereny o tym samym przeznaczeniu, lub o tych samych zasadach zagospodarowania ściśle określonej - należy przez to rozumieć linię podziału obszaru objętego planem w obrębie jednego terenu, wyznaczoną istniejącymi podziałami geodezyjnymi;
- 8) linii rozgraniczającej tereny o tym samym przeznaczeniu, lub o tych samych zasadach zagospodarowania orientacyjnej - należy przez to rozumieć przybliżoną linię podziału obszaru w obrębie jednego terenu, stanowiącą przedstawienie graficzne przyjętych zasad podziału;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, w tym odsunięcie linii zabudowy od drogi, na odległość określoną w uchwale; (określona odległość nie dotyczy takich detali architektonicznych budynku jak gzyms, okap, zadaszenia nad wejściami, schody zewnętrzne, części podziemne budynków itp. ...) oraz linię wyznaczoną od linii brzegowej jeziora;
- 10) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu projektowanego do najwyższego punktu gzymsu nad ostatnią, pełną kondygnacją przy

budynkach z dachami o spadkach do 20 % lub kalenicy dachu przy budynkach z dachami o spadkach powyżej 20 %. Do wysokości zabudowy nie wlicza się instalacji i urządzeń technicznych budynku np. kominów, instalacji odgromowych, anten itp. ...;

- 11) zharmonizowaniu ogrodzeń – należy przez to rozumieć dostosowanie wysokości, w tym również wysokości podmurówek, uskoków lub kąta nachylenia na spadkach, formy, materiału i kolorystyki ogrodzeń występujących w ciągu;
- 12) obniżeniu standardu warunków mieszkaniowych – należy przez to rozumieć takie skutki zabudowy usługowej, produkcyjno – usługowej i działalności gospodarczej, które w sposób oczywisty pogarszają warunki życia sąsiadów (np. emisja dymu, oparów i uciążliwych zapachów, różne formy składowania na otwartej przestrzeni, wzmożony ruch pojazdów, szczególnie samochodów o ładowności powyżej 3,5 Mg, generujący hałas przekraczający normy ustalone dla terenów mieszkaniowych itp.);
- 13) modernizacji – należy przez to rozumieć remont uzupełniony wprowadzeniem nowych lepszych, sprawniejszych, a nawet dodatkowych elementów podnoszących sprawność i niezawodność funkcjonowania urządzeń lub podnoszących walory funkcjonalno-użytkowe budynków i budowli;
- 14) zabudowie usługowej w zabudowie mieszkaniowej - należy przez to rozumieć zabudowę związaną z działalnością usługową nie powodującą obniżenia standardów i warunków mieszkaniowych;
- 15) nieuciążliwych usługach lub nieuciążliwej działalności gospodarczej i usługowej – należy przez to rozumieć działalność usługową lub gospodarczą prowadzoną w ograniczonym zakresie, która nie wywołuje żadnych uciążliwości na terenach sąsiednich ponad obowiązujące normy i dopuszczalne wskaźniki;
- 16) drogach wewnętrznych – należy przez to rozumieć wydzielone działki geodezyjne, umożliwiające skomunikowanie terenów i działek z drogą publiczną, stanowiące własność lub współwłasność osób fizycznych lub prawnych, o dostępności ograniczonej – udostępnione dla ruchu pieszego i samochodowego na określonych przez właściciela warunkach;
- 17) dostępie ograniczonym (dostępności ograniczonej) – należy przez to rozumieć dostęp limitowany ograniczeniami podmiotowymi i przedmiotowymi, a w szczególności ogrodzeniem, zakazem wstępu osobom nieupoważnionym i postronnym, opłatami itp. ...;
- 18) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, składające się z cyfr i dużych liter, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 19) zaleca się - należy przez to rozumieć sugestię zastosowania się do ustaleń niewiążących, wprowadzonych ze względów funkcjonalnych, estetycznych, ochronnych itp. ... ;
- 20) kształtowanych pasach zieleni – należy przez to rozumieć zielen wielopiętrową o szerokości min. 2,5 m.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, obowiązującymi w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem.

§ 6. Ustala się obowiązek wydzielania terenów lub podziałów terenów na działki budowlane, na podstawie projektu zagospodarowania terenu lub zatwierdzonego podziału

geodezyjnego zapewniającego:

- 1) minimalną powierzchnię nowowydzielonej działki budowlanej 500 m², o ile ustalenia szczegółowe dla danego terenu nie stanowią inaczej;
- 2) bezpośredni dostęp do nowowydzielonej działki od drogi publicznej, oznaczonej symbolem KD lub od drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW;
- 3) prawny dostęp do odcinanych części działek w wypadku ich podziału własnościowego, wynikającego z różnego przeznaczenia terenów, wprowadzonego w ustaleniach niniejszego planu;
- 4) równoczesne z podziałem na działki budowlane, wydzielenie geodezyjne działek przeznaczonych w niniejszym planie na cele publiczne.

§ 7.1. Wszelkie przedsięwzięcia na terenach objętych planem, z wyłączeniem terenów dróg oraz wydzielonych ciągów pieszych i pieszorowerowych, wymagają ograniczenia wyłącznie do takich, które nie zostaną zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających obowiązkowego sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

2. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni terenu utwardzonych materiałami nieprzepuszczalnymi, w tym szczególnie z powierzchni komunikacji, do gruntu – wyłącznie po ich podczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi.

3. Obszar objęty planem należy do rodzajów terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.

§ 8. W przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znalezisko, wstrzymać wszelkie prace mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków lub Wójta Gminy.

§ 9. 1 Na obszarze, o którym mowa w § 1, do czasu przeznaczenia terenów o symbolach: 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 ZP, 5 MN, 6 MN/U, 7 MN/U, 9 MN/U, 10 KS/U, 11 MW, 14 KX, 15 KX, 16 KDW i 17 E, na funkcje określone w §: 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21 i 22, ustala się następujący sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania – użytkowanie rolnicze.

2. Na obszarze, o którym mowa w § 1, do czasu przeznaczenia terenów o symbolach: 12 KD-L i 13 KD-D, na funkcje określone w § 18 i 19, ustala się następujący sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania – użytkowanie dotychczasowe.

§ 10. W obszarze objętym planem nie występuje potrzeba ustanawiania:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 3) szczegółowych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 11. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – w wysokości :

- 1) 0% - dla terenów :
 - a) stanowiących własność Skarbu Państwa, z wyłączeniem terenów w użytkowaniu

- wieczystym;
- b) stanowiących własność Gminy Chełmża;
 - c) przeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie na cele publiczne;
- 2) 30 % - dla pozostałych terenów objętych ustaleniami planu, nie wymienionych w pkt. 1, których wartość wzrośnie.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 12.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: „1 MN”, „2 MN”, „3 MN” i „5 MN”, ustala się :

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - obiekty małej architektury,
 - zieleń urządzona.
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów związanych z procesem realizacji inwestycji docelowych,
 - b) zagospodarowanie terenu w sposób dostosowany do otaczającego krajobrazu,
 - c) obowiązek kształtowania pierzei zabudowy od strony dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem „KD”,
 - d) sytuowanie projektowanych obiektów podstawowych o dachach dwuspadowych lub wielospadowych, równoległe do granicy terenu z drogą publiczną,
 - e) obowiązek lokalizacji funkcji garażowych i gospodarczych w jednej bryle budynku z funkcją mieszkaniową chyba, że dalsze ustalenia dla poszczególnych terenów stanowią inaczej,
 - f) możliwość wydzielenia działek budowlanych maksymalnie w ilości określonej na rysunku planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) obowiązek uwzględnienia w projektowanym zagospodarowaniu poszczególnych działek budowlanych, możliwie maksymalnego zachowania zieleni istniejącej i wkomponowania jej w projektowany układ przestrzenny,
 - b) obowiązek ochrony wód podziemnych przed ich zanieczyszczeniem,
 - c) obowiązek oszczędnego korzystania z terenu oraz zapewnienia wtórnego wykorzystania gleb chronionych, na etapie przygotowania i realizacji inwestycji;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 16,0 m, a szerokość optymalna – 23,0 – 24,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), nie więcej niż 8,0 m od projektowanego poziomu terenu,
 - c) dopuszczalne podniesienie poziomu terenu działki w stosunku do poziomu istniejącego – 0,4 m,
 - d) nachylenie połaci dachu: 30 – 45°,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg i ulic, z dopuszczeniem jej zmniejszenia do 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy 30 % powierzchni działki budowlanej;

- g) nakaz zachowania minimum 40 % powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej :
 - a) obsługa komunikacyjna zjazdami indywidualnymi do poszczególnych działek, z istniejących, publicznych dróg gminnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: „12 KD-L” i „13 KD-D”,
 - b) dopuszczalność lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, szczególnie w przestrzeni między liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem uwzględnienia przepisów odrębnych, dotyczących szczególnie ochrony własności,
 - c) minimalny wskaźnik miejsc postojowych w obrębie działki budowlanej (poza garażem) – 1 stanowisko postojowe,
 - d) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowo - sanitarnych - z wiejskiej sieci wodociągowej, uwzględniającej system hydrantów przeciwpożarowych – zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,
 - e) realizacja sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem sieci SN-15 kV – jako podziemnej,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej i nowoprojektowanej stacji transformatorowej (na terenie oznaczonym symbolem „17 E”), zasilanej od strony istniejącej linii SN, na warunkach wydanych przez właściwy miejscowo Zakład Energetyczny,
 - g) oświetlenie wewnętrzne obiektów i zewnętrzne terenu z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - h) odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników wybieralnych, a docelowo do projektowanej, komunalnej kanalizacji sanitarnej,
 - i) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i terenów nieutwardzonych – do gruntu,
 - j) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych urządzeń grzewczych, z zastosowaniem paliw i technologii gwarantujących nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) nakaz projektowania wydzielonych boksów lub pomieszczeń dla gromadzenia odpadów stałych (w pojemnikach służących do ich czasowego przetrzymywania), z okresowym wywozem na wskazane przez władze gminy składowisko, zgodnie z systemem przyjętym na terenie gminy,
 - l) zalecenie wprowadzenia segregacji wybranych odpadów i recyklingu.
- 2. Dla terenu oznaczonego symbolem: „3 MN” ustala się dodatkowo:
 - 1) możliwość realizacji zabudowy gospodarczej i garażowej a także jej przebudowy, rozbudowy i modernizacji, oraz możliwość jej lokalizacji na granicy sąsiednich działek budowlanych, jako elementów zabudowy bliźniaczej, o ile zabudowa ta będzie stanowiła łącznie jednorodną formę architektoniczną, z zastrzeżeniem zachowania przepisów odrębnych,
 - 2) obowiązek uporządkowania zagospodarowania terenu.

3. Dla terenów zabudowanych, oznaczonych symbolami: „3 MN” i „5 MN” ustala się dodatkowo możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i modernizacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

§ 13 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „4 ZP”, ustala się :

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – ogólnodostępna zieleń urządzona,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - obiekty małej architektury,
 - urządzenia rekreacyjno – sportowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) zagospodarowanie terenu w sposób dostosowany do otaczającego krajobrazu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) obowiązek pełnej ochrony środowiska przyrodniczego,
 - b) zalecenie wprowadzenia kształtowanych pasów zieleni przy granicach z zabudową mieszkaniową i terenami rolnymi;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – obowiązek zapewnienia dwustronnego dojścia i nadzoru techniczno – sanitarnego;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - nakaz zachowania minimum 60 % powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej :
 - a) obsługa komunikacyjna z publicznej drogi dojazdowej, bez prawa przejazdu,
 - b) możliwość budowy ścieżki pieszo – rowerowej,
 - c) dopuszczalność lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) zaopatrzenie w wodę - z wiejskiej sieci wodociągowej, uwzględniającej system hydrantów przeciwpożarowych – zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,
 - e) wykonanie oświetlenia terenu o charakterze parkowym,
 - f) nakaz projektowania wydzielonych boksów dla gromadzenia odpadów stałych (w pojemnikach służących do ich czasowego przetrzymywania), z okresowym wywozem na wskazane przez władze gminy składowisko, zgodnie z systemem przyjętym na terenie gminy.

§ 14.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: „6 MN/U”, „7 MN/U”, i „9 MN/U”, ustala się :

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa,
 - b). przeznaczenie uzupełniające – działalność gospodarcza oraz:
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - drogi wewnętrzne,
 - obiekty małej architektury,
 - zieleń urządzona;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów związanych z procesem realizacji inwestycji docelowych,
 - b) zagospodarowanie terenu w sposób dostosowany do otaczającego krajobrazu,
 - c) obowiązek kształtowania pierzei zabudowy od strony drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem „ 12 KD-L”,
 - d) możliwość lokalizacji w obrębie działki maksymalnie trzech obiektów kubaturowych,

- e) zalecenie sytuowania projektowanych obiektów mieszkalnych i usługowych, równoległe do granicy terenu z drogą publiczną,
 - f) możliwość wydzielenia działek budowlanych maksymalnie w ilości określonej na rysunku planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) obowiązek ochrony wód podziemnych przed ich zanieczyszczeniem,
 - b) obowiązek oszczędnego korzystania z terenu oraz zapewnienia wtórnego wykorzystania gleb chronionych, na etapie przygotowania i realizacji inwestycji,
 - c) zalecenie ukształtowania pasów zieleni o charakterze izolacyjnym wzdłuż granic geodezyjnych poszczególnych działek budowlanych;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych na części terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 22,0 m, za wyjątkiem dwóch działek o kształcie nieregularnym:- działki północnej na terenie „6 MN/U” i działki południowej na terenie „9 MN/U”, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – dwie kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), nie więcej niż 8,0 m od projektowanego poziomu terenu,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy usługowej i związanej z działalnością gospodarczą – 9,0 m,
 - d) dopuszczalne podniesienie poziomu terenu działki w stosunku do poziomu istniejącego – 0,4 m,
 - e) nachylenie połaci dachu: 3 – 45°,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej, z dopuszczeniem jej zmniejszenia do 7,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem „16 KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - h) nakaz zachowania minimum 25 % powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej :
- a) obsługa komunikacyjna zjazdami indywidualnymi do poszczególnych działek, z istniejącej, publicznej drogi gminnej - lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem: „12 KD-L”,
 - b) dopuszczalność lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, szczególnie w przestrzeni między liniami rozgraniczającymi drogi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem uwzględnienia przepisów odrębnych, dotyczących szczególnie ochrony własności,
 - c) minimalny wskaźnik miejsc postojowych w obrębie działki budowlanej (poza garażem) – 2 stanowiska postojowe,
 - d) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowo - sanitarnych - z wiejskiej sieci wodociągowej, uwzględniającej system hydrantów przeciwpożarowych – zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,
 - e) realizacja sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem sieci SN-15 kV – jako podziemnej,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej i nowoprojektowanej stacji transformatorowej (na terenie

- oznaczonym symbolem „17 E”), zasilanej od strony istniejącej linii SN, na warunkach wydanych przez właściwy miejscowo Zakład Energetyczny,
- g) oświetlenie wewnętrzne obiektów i zewnętrzne terenu z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - h) odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników wybieralnych, a docelowo do projektowanej, komunalnej kanalizacji sanitarnej,
 - i) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i terenów nieutwardzonych – do gruntu,
 - j) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych urządzeń grzewczych, z zastosowaniem paliw i technologii gwarantujących nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) nakaz projektowania wydzielonych boksów lub pomieszczeń dla gromadzenia odpadów stałych (w pojemnikach służących do ich czasowego przetrzymywania), z okresowym wywozem na wskazane przez władze gminy składowisko, zgodnie z systemem przyjętym na terenie gminy,
 - l) zalecenie wprowadzenia segregacji wybranych odpadów i recyklingu.
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1, dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy usługowej lub związanej z działalnością gospodarczą bez zabudowy mieszkaniowej, z zastrzeżeniem zachowania pozostałych ustaleń paragrafu 14.
3. Na części terenu oznaczonego symbolem „7 MN/U”, objętej strefą ograniczonego użytkowania (pas o szerokości 13,0 m wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej SN-15kV), ustala się:
- 1) zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - 2) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej;
 - 3) możliwość budowy innych obiektów niż wymienione w pkt. 1 i budowli, za zgodą i na warunkach określonych przez jednostkę zarządzającą linią SN.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: „11 MW”, ustala się :

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - c) przeznaczenie uzupełniające:
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne,
 - obiekty małej architektury,
 - zieleni urządzonej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zagospodarowanie terenu wspólne z terenem oznaczonym symbolem „10 KS/U” (jako terenu zapewniającego niezbędną ilość stanowisk parkingowych dla zabudowy wielorodzinnej), w sposób dostosowany do otaczającego krajobrazu,
 - b) obowiązek kształtowania pierzei zabudowy od strony otaczających dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem „KD”,
 - c) obowiązek lokalizacji ewentualnych funkcji garażowych w podpiwniczeniu budynku z funkcją mieszkaniową;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązek oszczędnego korzystania z terenu oraz zapewnienia wtórnego wykorzystania gleb chronionych, na etapie przygotowania i realizacji budynku;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – trzy kondygnacje nadziemne (w tym poddasze

- użytkowe), nie więcej niż 10,5 m od projektowanego poziomu terenu,
- b) dopuszczalne podniesienie poziomu terenu działki w stosunku do poziomu istniejącego – 0,4 m,
 - c) nachylenie połaci dachu: 20 – 45°,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) nakaz zachowania minimum 20 % powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej :
- a) obsługa komunikacyjna maksymalnie dwoma zjazdami z istniejących, publicznych dróg gminnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: „12 KD-L” i „13 KD-D”,
 - b) dopuszczalność lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, szczególnie w przestrzeni między liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem uwzględnienia przepisów odrębnych,
 - c) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowo - sanitarnych - z wiejskiej sieci wodociągowej, uwzględniającej system hydrantów przeciwpożarowych – zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,
 - d) realizacja sieci infrastruktury technicznej – jako podziemnej,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej, na warunkach wydanych przez właściwy miejscowo Zakład Energetyczny,
 - f) oświetlenie wewnętrzne obiektów i zewnętrzne terenu z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - g) odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników wybieralnych, a docelowo do projektowanej, komunalnej kanalizacji sanitarnej,
 - h) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i terenów nieutwardzonych – do gruntu,
 - i) zaopatrzenie w energię ciepłą z kotłowni lokalnej, z zastosowaniem paliw i technologii gwarantujących nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) nakaz projektowania wydzielonych boksów lub pomieszczeń dla gromadzenia odpadów stałych, z okresowym wywozem na wskazane przez władze gminy składowisko, zgodnie z systemem przyjętym na terenie gminy,
 - k) zalecenie wprowadzenia segregacji wybranych odpadów i recyklingu.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „8 R”, ustala się :

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – tereny rolne – rolnicza przestrzeń produkcyjna,
 - b) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) obowiązek pełnej ochrony środowiska przyrodniczego,
 - b) zalecenie wprowadzenia kształtowanych pasów zieleni wzdłuż granicy z terenami budowlanymi;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – nie

występuje potrzeba określania;

- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zakaz zabudowy nie związanej bezpośrednio z produkcją rolną;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – obsługa komunikacyjna w obszarze planu, z publicznej drogi lokalnej drogą wewnętrzną – oznaczoną symbolem „16 KDW”.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „10 KS/U”, ustala się :

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – obsługa komunikacji (parking),
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - usługi nieuciążliwe,
 - obiekty małej architektury,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) parking o nawierzchni utwardzonej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązek wprowadzenia kształtowanego pasa zieleni przy granicy z zabudową mieszkaniową istniejącą poza obszarem planu;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – obowiązek zapewnienia nadzoru techniczno – sanitarnego;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nakaz zachowania minimum 15 % powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy usługowej – 20 m²;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej :
 - a) obsługa komunikacyjna z publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem „13 KD-D”,
 - b) dopuszczalność lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) zaopatrzenie w wodę - z wiejskiej sieci wodociągowej, uwzględniającej system hydrantów przeciwpożarowych – zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,
 - d) odprowadzenie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonej – obowiązują ustalenia paragrafu 7 ust. 2,
 - e) wykonanie oświetlenia terenu,
 - f) zalecenie projektowania wydzielonego boksu dla gromadzenia odpadów stałych (w pojemnikach służących do ich czasowego przetrzymywania), z okresowym wywozem na wskazane przez władze gminy składowisko, zgodnie z systemem przyjętym na terenie gminy.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „12 KD-L”, ustala się :

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – droga publiczna – ulica lokalna (L),
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - chodnik ze ścieżką rowerową,
 - urządzenia infrastruktury technicznej;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zalecenie wprowadzenia jednostronnego zadrzewienia wzdłuż drogi;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 5) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 12,0 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni o nawierzchni utwardzonej – 6,0 m;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej :
 - a) zjazdy indywidualne do poszczególnych posesji, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - b) zalecenie ograniczenia ilości zjazdów poprzez budowę zjazdów wspólnych dla dwóch działek, usytuowanych na wspólnej granicy tych działek,
 - c) możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) odprowadzenie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonej – lokalne, z obowiązkiem zastosowania urządzeń niezbędnych dla ochrony gruntów, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - e) wykonanie oświetlenia drogi.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „13 KD-D”, ustala się :

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – droga publiczna – ulica dojazdowa (D),
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - chodnik jednostronny i dwustronny (na odcinkach zabudowy dwustronnej),
 - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – przekrój uliczny z dopuszczeniem budowy tzw. „pieszojezdni” na dwóch odcinkach ulicy o charakterze sięgaczy komunikacyjnych, zakończonych placami manewrowymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zalecenie zastosowania tzw. „spowalniaczy” w celu poprawy bezpieczeństwa ruchu;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 5) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 10,0 m,
 - b) minimalna szerokość jezdni o nawierzchni utwardzonej – 5,5 m;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej :
 - a) zjazdy indywidualne do poszczególnych posesji, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - b) możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) odprowadzenie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonej – lokalne, z obowiązkiem zastosowania urządzeń niezbędnych dla ochrony gruntów, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - d) wykonanie oświetlenia drogi.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: „14 KX” i „15 KX”, ustala się :

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – ciąg komunikacji publicznej – ciąg pieszo - rowerowy,
 - b) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zalecenie wprowadzenia nawierzchni ulepszonej i zieleni ozdobnej;
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
 - 5) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 4,0 m,
 - b) minimalna szerokość nawierzchni utwardzonej – 2,0 m;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania;
 - 7) zasady budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej :
 - a) nawierzchnia ulepszona,
 - b) możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) lokalne odprowadzenie ścieków deszczowych z powierzchni ulepszonej,
 - d) wykonanie oświetlenia o charakterze parkowym na odcinkach ciągu komunikacji publicznej.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „16 KDW”, ustala się :

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – droga wewnętrzna – dojazd gruntowy do terenów rolnych o charakterze pieszojezdni,
 - b) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zalecenie wprowadzenia jednostronnego zadrzewienia wzdłuż drogi;
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
 - 5) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – minimalna 6,0 m i zalecana 8,0 m;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej :
 - a) możliwość wykonania zjazdów indywidualnych do posesji narożnych – przylegających do drogi, przy zachowaniu przepisów odrębnych, w tym szczególnie prawa własności lub władania w stosunku do drogi wewnętrznej,
 - b) możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) możliwość wykonania oświetlenia drogi.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „17 E”, ustala się :

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe – elektroenergetyka – stacja transformatorowa,
- b) przeznaczenie uzupełniające:

- droga wewnętrzna – dojazd,
 - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizacja stacji w strefie ograniczonego użytkowania, wyznaczonej wzdłuż linii SN-15 kV,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zalecenie wprowadzenia kształtowanego pasa zieleni przy granicy z zabudową mieszkaniową;
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zalecenie zachowania minimum 15 % powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) powierzchnia działki – według potrzeb technologicznych, powierzchnia zalecana - 50 do 80 m²;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – nie występuje potrzeba określania;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej :
 - a) obsługa komunikacyjna z publicznej drogi lokalnej, oznaczonej symbolem „12 KD-L”,
 - b) możliwość lokalizacji innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) odprowadzenie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonej – lokalne.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 23. Wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża”, uchwalonego przez Radę Gminy Chełmża, uchwałą nr XXII/174/99 z dnia 30 grudnia 1999 roku, którego zgodność kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża z ustaleniami planu wynika z § 1 – stanowi część załącznika nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 24. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu – stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 25. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 26. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmża.

§ 27.1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

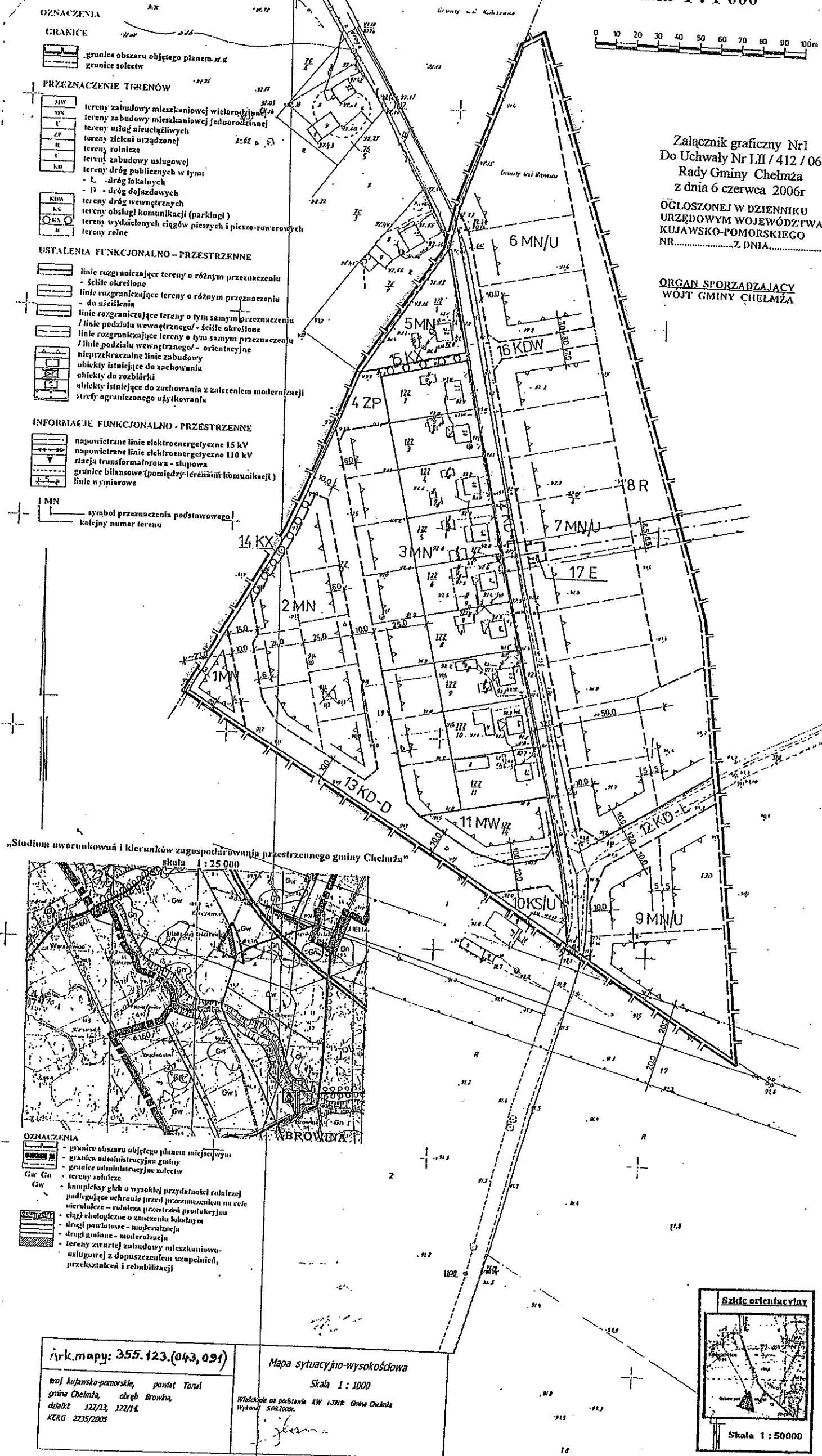


PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Henryk Śmiałek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHEŁMŻA W JEDNOSTCE STRUKTURALNEJ BROWINA

RYSUNEK PLANU

skala 1 : 1 000



Załącznik graficzny Nr1
Do Uchwały Nr LII / 412 / 06
Rady Gminy Chełmża
z dnia 6 czerwca 2006r

OGŁOSZONEJ W DZIENNIKU
URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA
KUJAWSKO-POMORSKIEGO
NR.....Z DNIA.....

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY
WÓJT GMINY CHEŁMŻA

Ark.mapy: 355.123.(043,034)

wój kujawsko-pomorski, powiat Toruń
gmina Chełmża, obszar Browina,
działki 122/13, 122/14
KERG 2235/2005

Mapa sytuacyjno-wysokościowa

Skala 1 : 1000

Wielkość na podstawie KW 1:3000 Gmina Chełmża
Wydanie 5/02/2005

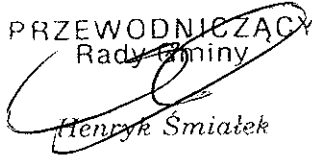
Rysunek pomniejszono do skali 1:2000

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr LII / 412 / 06
Rady Gminy Chełmża
z dnia 6 czerwca 2006r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża w jednostce strukturalnej Browina.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w dniach od 13 kwietnia 2006r. do 10 maja 2006r. oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu nie złożono żadnych uwag do projektu planu miejscowego, które mogłyby być podstawą ewentualnego dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 oraz z 2004r. Nr 6, poz.41).

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Henryk Śmiatek

**Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LII / 412 / 06**

**Rady Gminy Chełmża
z dnia 6 czerwca 2006r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża w jednostce strukturalnej Browina, dotyczącego zabudowy mieszkaniowej – wielorodzinnej i jednorodzinnej wraz z usługami.

„Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy”

1. Uchwalenie przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi realizację inwestycji na objętych nim gruntach, zgodnych z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości, wpływających korzystnie na rozwój gospodarczy danych obszarów, a także stworzy warunki do zabezpieczania potrzeb mieszkaniowych przez osoby planujące budowę domu.

2. Zagospodarowanie obszarów objętych planem, z zachowaniem znacznych powierzchni jako aktywne przyrodniczo wpłynie korzystnie na warunki mieszkaniowe w dotychczas wzniesionych budynkach, na obszarze o małym stopniu zadrzewienia.

3. Ustalenia planu wskazują, że dostawa wody odbywać się będzie z sieci zbiorczych, tak więc jedynie oddanie do użytku budynków wznoszonych na nowo wydzielonych działkach, położonych na zapleczu istniejącej zabudowy wymagać będzie rozbudowy istniejącej sieci i w opracowanej prognozie przyjęto, że prace winny być zakończone w trzecim roku od wejścia w życie uchwały, jeżeli wcześniej działki zostaną rozdysponowane przez Gminę.

4. W zakresie budowy sieci kanalizacyjnej, której realizacja należy do zadań własnych Gminy uwzględniono postanowienia planu, wskazujące na dopuszczalność budowy szczelnych zbiorników wybieralnych. Założono więc, z uwagi na lokalizację zabudowy w oddaleniu od sieci osiedleńczej, że w okresie prognozy nie będzie realizowana.

5. W zakresie dróg, których budowa należy do zadań własnych Gminy założono częściowe utwardzenie drogi, która zostanie wydzielona jeżeli sprzedawane będą działki, położone na zapleczu istniejącej zabudowy, przez Gminę będącą ich właścicielem. Konieczne na ten cel nakłady wpływają na końcowy wynik w okresie prognozy – wydatki prognozowane przewyższają dochody.

6. Z opracowanej prognozy skutków ekonomicznych uchwalenia przedmiotowego planu wynika, że wydatki poniesione na infrastrukturę techniczną w okresie prognozy przewyższają przewidywane dochody, pomimo założenia poziomu pełnego rozwoju – realizację funkcji nim przewidzianych, tak więc istotne będzie pozyskanie środków pomocowych na realizację tych inwestycji, co wymaga podjęcia uchwały o wieloletnim finansowaniu oraz odzwierciedlenia w corocznych uchwałach budżetowych.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy

Henryk Śmiątek