

**(projekt)**  
**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY CHEŁMŻA**  
**z dnia .....**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie miejscowości Zalesie.**

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 jt.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281 i z 2012 r. poz. 567) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie miejscowości Zalesie - zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

3. Integralną częścią uchwały, o której mowa w ust. 1, jest rysunek planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 2;
- 2) 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.

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

- 1) „terenie” - 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 oraz numer porządkowy terenu o tym samym przeznaczeniu;
- 3) „przeznaczeniu podstawowym” - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie określonym liniami rozgraniczającymi z urządzeniami budowlanymi oraz towarzyszącą zielenią urządzoną wraz z obiektami małej architektury;
- 4) „przeznaczeniu dopuszczalnym” - należy przez to rozumieć dopuszczone w planie przeznaczenie uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe 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 dopuszcza się zabudowę kubaturową, linia zabudowy dotyczy głównej bryły budynku z wyłączeniem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachu, schodów zewnętrznych, pochylni oraz innych elementów detalu architektonicznego, przy czym okapy i gzymsy nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 0,8m, natomiast takie części budynku jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i garaże wbudowane o więcej niż 1,3m;
- 6) „powierzchni zabudowanej”- należy przez to rozumieć powierzchnię pierwszych kondygnacji nadziemnych budynków na działce budowlanej, liczoną po zewnętrznym obrysie murów wraz z prześwitami i podcieniami, na wysokości 1,0m od podłogi;
- 7) „wskaźniku intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowanej do powierzchni działki budowlanej;
- 8) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć wysokość projektowanych budynków, nie dotyczy budowli infrastruktury technicznej;
- 9) „strefie ograniczonego użytkowania” - należy przez to rozumieć pas terenu o szerokości min. 6,5m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, po obu jej stronach;
- 10) „zieleni urządzonej” - należy przez to rozumieć różnorodne kompozycje roślin ozdobnych: nasadzenia stałe (drzewa, krzewy, trawniki) i sezonowe (rabaty, kwietniki);

11) „dachach wysokich” - należy przez to rozumieć formę dachu budynku o nachyleniu połaci dachowych od 20°-45°;

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

§ 3. 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 ograniczonego użytkowania linii 15kV;
- 6) wymiarowanie elementów zagospodarowania terenu.

§ 4. Oznaczenia graficzne informacyjne na rysunku planu nie są ustaleniami planu.

## Rozdział 2 USTALENIA DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UP, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: usługi publiczne z zakresu kultury i sportu,
  - b) dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zakaz przekształceń istniejącego ukształtowania terenu z wyjątkiem prac związanych z budową układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej,
  - b) nakaz zachowania oraz pielęgnacji istniejących zadrzewień,
  - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - d) zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji związanych z przeznaczeniem terenu oraz inwestycji celu publicznego w tym z zakresu łączności publicznej,
  - e) nawierzchnie utwardzone dróg i parkingów należy wykonać jako nieprzepuszczalne,
  - f) standardy akustyczne: jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej oraz małej architektury,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych sezonowych lub okazjonalnych wyłącznie w nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 6) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami graficznymi na rysunku planu,
  - b) wysokość zabudowy projektowanej: max. 8,0m (2-kondygnacje nadziemne),
  - c) geometrię dachów: dachy wysokie,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: max.0,1,
  - e) teren biologicznie czynny: min. 70% powierzchni działki,
  - f) wskaźniki miejsc parkingowych: obowiązek zapewnienia min. dwóch miejsc parkingowych na autokary i min. 10 miejsc parkingowych na samochody osobowe;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się strefę ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej 15Kv w której, obowiązuje zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, placów zabaw i boisk sportowych oraz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę: z istniejącego systemu sieci wodociągowej, po jego rozbudowie, który należy dostosować do zewnętrznego gaszenia pożarów,
  - b) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do projektowanego systemu kanalizacji sanitarnej,
  - c) odprowadzenie wód deszczowych: wody opadowe z utwardzonych nawierzchni parkingów oraz dróg dojazdowych i placów, po odpowiednim podczyszczeniu, odprowadzić do projektowanego systemu kanalizacji deszczowej,
  - d) zasilanie w energię elektryczną: rozbudowa istniejącego systemu elektroenergetycznego, na warunkach właściwego zarządcy sieci,
  - e) dopuszcza się przebudowę istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV,
  - f) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: rozbudowa istniejącego systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - g) obsługa komunikacyjna:
    - wyłącznie z projektowanej drogi publicznej dojazdowej KDD,
    - nakaz likwidacji istniejących zjazdów z drogi wojewódzkiej na działki drogowe nr 24/40 i nr 24/41,
  - h) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- a) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do gruntu po odpowiednim podczyszczeniu,
  - b) strefa ograniczonego użytkowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej obowiązuje do czasu istnienia tej linii;
- 12) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: droga publiczna dojazdowa,
  - b) dopuszczalne: liniowych sieci infrastruktury technicznej; ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) obowiązek zachowania istniejących urządzeń melioracji podstawowej oraz zapewnienia dostępności w celu umożliwienia przeprowadzenia robót eksploatacyjnych i konserwacyjnych,
  - b) dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń melioracji podstawowej w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie oraz budowę odpowiednich przejść lub przejazdów nad nimi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zakaz lokalizowania reklam w pasie drogowym;
- 6) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokości drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) należy wykonać odpowiednie ścieżki narożnika działki przy skrzyżowaniu dróg – zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) ulica jednojezdniowa z drogą pieszo-rowerową;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: ustala się strefy ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej 15kV, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje zakaz nasadzeń zieleni wysokiej;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) odprowadzenie wód deszczowych: wody opadowe z utwardzonych nawierzchni odprowadzić do projektowanego systemu kanalizacji deszczowej,
  - b) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: do czasu realizacji systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych po odpowiednim podczyszczeniu, do istniejącego rowu melioracyjnego,
- 12) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0,0%.

**Rozdział 3**  
**PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmża.

§ 8. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz obwieszczeniu na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Gminy Chełmża [www.gminachelmza.pl](http://www.gminachelmza.pl).

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

Przewodniczący Rady Gminy

Janusz Tomasz Iwański

Opracował  
mgr inż. arch. Bogdan Fryndt  
(POIU nr G-096/2002)