

**Uchwała nr XXIV/ 228 / 04
Rady Gminy Chelmża
z dnia 23 czerwca 2004r.**

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chelmża w jednostce strukturalnej Zalesie.

Na podstawie art. 14 ust.1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 , poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6,poz.41),art.18ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80 , poz.717i Nr 162,poz. 1568 oraz z 2004r. Nr 102, poz. 1055)

**Rada Gminy
uchwala, co następuje:**

§1. Przystąpić do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chelmża w jednostce strukturalnej Zalesie.

§2.1. Plan miejscowy powinien zawierać ustalenia wynikające z art. 15 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.Do planu miejscowego sporządzić należy prognozę oddziaływania na środowisko.

§3.1. Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego pokazano na załączniku graficznym stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

2.Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Chelmża stanowi załącznik Nr 2 do uchwały.

§4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chelmża.

§5. Traci moc uchwała nr XI/139/03 z dnia 29 sierpnia 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chelmża w jednostce strukturalnej Zalesie.

§6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Henryk Śmiątek

Mirakowo

Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża w jednostce strukturalnej Zalesie zgodnie z art. 14 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717)

Plan miejscowy obejmuje:

działki położone w miejscowości Zalesie Gmina Chełmża, o numerach :

- 24/105 o powierzchni 0.50,95 ha;
- 24/111 o powierzchni 46.82,19 ha (część);
- 24/114 o powierzchni 20.96,90 ha (część);
- 24/64 o powierzchni 2.50,32 ha .

Wnioskowane działki mają być przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, letniskowe, usługi turystyczne , działalność usługową i handlową ,drogi.

Teren położony jest w sąsiedztwie jeziora Chełmżyńskiego i jezior w Pluskowęsach w niewielkiej odległości od terenów już przeznaczonych pod usługi letniskowe, turystyczne , pozwoli to na stworzenie bazy turystycznej. Walory krajobrazowe tego terenu są dodatkowym atutem do powstania i prowadzenia działalności turystyczno – sportowej.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża wnioskowane tereny są położone w Strefie „ B” – rekreacyjno – ekologicznej, obejmuje ona kompleksy przyrodniczo – krajobrazowe i ekosystemy takie jak lasy, użytki ekologiczne i wody. Są to tereny o wysokim stopniu predysponowane do rozwoju funkcji turystyczno wypoczynkowej , głównie w formie wypoczynku świątecznego. Oprócz działań na rzecz ochrony istniejących zasobów przyrodniczych niezbędne są działania wzbogacające krajobraz m.in. sukcesywne powiększanie terenów zalesionych i zadrzewionych, głównie w rejonie jez. Chełmżyńskiego.

Zespół wsi Pluskowęsy - Zalesie – Mirakowo jako teren koncentrujący lokalizację komercyjnych usług rekreacyjnych i mieszkalnictwa letniskowego:

1) w zakresie mieszkalnictwa dla strefy zakłada się:

- rozwój zabudowy mieszkaniowej i usług nastawionych na obsługę turystyczno – wypoczynkowej funkcji;
- porządkowanie, wymianę i przekształcenie istniejącej zabudowy siedliskowej dla stworzenia bazy wypoczynku agroturystycznego;
- wyposażenie w niezbędne urządzenia w zakresie komunikacji (ścieżka rowerowa) oraz infrastruktury technicznej w tym szczególnie gospodarki ściekowej;

2) w zakresie gospodarowania rolniczą przestrzenią produkcyjną w granicach obszaru zakłada się:

- ograniczenia lokalizowania nowej zabudowy siedliskowej;
- wymianę i przebudowę istniejących obiektów służących gospodarce rolnej;
- prowadzenie gospodarki rolnej z zachowaniem uwarunkowań przyrodniczych przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z ochrony występujących ciągów ekologicznych o znaczeniu ponad lokalnym;
- preferencje dla wprowadzania ekologicznych metod gospodarki rolnej

3) w zakresie ochrony istniejących zasobów i walorów przyrodniczych i krajobrazowych przed degradacją:

- ochrona zasobów leśnych przed nieracjonalną eksploatacją;

- powstrzymywania dalszego zmniejszania się powierzchni leśnej;
- zadrzewienie użytków rolnych w strefie krawędziowej rynny jeziora Chełmżyńskiego;
- określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od brzegów jezior;
- ograniczenie stosowania nawozów sztucznych i środków ochrony roślin na terenach użytkowanych rolniczo.

Dla całej strefy wymagane jest:

- opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- prowadzenie działań ochronnych terenów leśnych celem nie doprowadzenia do ich degradacji i zniszczenia, szczególnie w odniesieniu do terenów stanowiących lasy ochronne i użytki ekologiczne.

Zaleca się opracowanie koncepcji urbanistyczno – architektonicznej dla całej strefy. Koncepcja winna być poprzedzona opracowaniem studium ochrony jeziora Chełmżyńskiego, które zostało opracowane w 2002 roku.

Z punktu widzenia ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych na terenach wskazanych do opracowania planu miejscowego zagospodarowanie turystyczne powinny obowiązywać następujące warunki przestrzenno – architektoniczne i infrastrukturalne:

- zachowanie swobodnego dostępu do linii brzegowej (zgodnie z Prawem wodnym tj. minimum 1,5 m);
- maksymalna ochrona istniejących form zieleni, a zwłaszcza wysokiej;
- zachowanie przepuszczalnych nawierzchni dla powierzchni wymagających utwardzenia;
- wysokie walory estetyczne nowowprowadzonej zabudowy, o formie architektonicznej nawiązującej do tradycyjnego budownictwa;
- zakaz budowy ogrodzeń o konstrukcji pełnej, z preferencjami dla ogrodzeń żywopłotowych;
- wprowadzenie bogatego programu zieleni na wszystkich terenach i na poszczególnych działkach;
- zachowanie zasady „nieprzekraczalności linii zabudowy” od strony jeziora z możliwością rekreacyjnego wykorzystania terenu niezabudowanego.

„Studium ochrony Jeziora Chełmżyńskiego” jest elementem realizacji ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz elementem strategii zrównoważonego rozwoju obszaru gminy Chełmża. Jest ponadto realizacją wniosków zawartych w „prognozach oddziaływania na środowisko” dotychczasowych zmian planu dotyczących nowoprojektowanych terenów pod zabudowę turystyczną.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy wykonać bądź dla całych wskazanych terenów, bądź dla ich części. Zaleca się sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części wskazanych terenów większych niż pojedyncze działki budowlane.