

**Uchwała nr XI / 144 / 03
Rady Gminy Chełmża
z dnia 29 sierpnia 2003r.**

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chelmsa w części wsi Grzywna obejmującej teren pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z możliwością wykonywania rzemiosła nieuciążliwego.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112); art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 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 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717)

Rada Gminy
uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1.Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża w części wsi Grzywna, obejmującą teren pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z możliwością wykonywania rzemiosła nieuciążliwego, zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu, o której mowa w ust. 1 obejmuje teren działki nr 230/30 położonej na gruntach wsi Grzywna, pomiędzy drogą gminną, a linią kolejową Toruń-Chełmża, zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały.

§ 2. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są :

- 1) tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami „MNR”;
- 2) teren komunikacji oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem „KD”;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 5) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 3. 1. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek zmiany planu w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

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

- 1) granice terenu objętego zmianą planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu – ściśle określone;
 - 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami literowymi w granicach uchwalenia zmiany planu;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.
3. Linie podziałów wewnętrznych określone jako orientacyjne mogą ulec zmianie w projekcie geodezyjnym podziału, na warunkach określonych w niniejszej uchwale.

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

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 3) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleni wysoką i niską o charakterze ozdobnym, wypełniającą powierzchnię pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny w formie liniowej lub grupowej;
- 4) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zwartą, zróżnicowaną gatunkowo zieleni wysoką i niską mającą na celu izolowanie optyczne i łagodzenie negatywnego oddziaływania określonej funkcji lub działalności na otoczenie;
- 5) powierzchni aktywnej przyrodniczo - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu, pokrytą roślinnością (naturalną i urządzonej) stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną;
- 6) działalności rzemieślniczej i innych usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność rzemieślniczą i inne usługi prowadzone w ograniczonym zakresie, które nie wywołuje żadnych uciążliwości na terenach sąsiednich ponad obowiązujące normy i dopuszczalne wskaźniki;
- 7) dachu stromym - należy przez to rozumieć formę dachu budynku, w którym poszczególne połacie pochylone są pod kątem co najmniej 30°;
- 8) zaleca się ... - należy przez to rozumieć sugestię dostosowania do ustaleń wprowadzonych ze względów funkcjonalnych, estetycznych lub ochronnych.

§ 5. W realizacji zmiany planu, o której mowa w § 1. oprócz ustaleń zawartych w niniejszej uchwale, mają zastosowanie przepisy szczególne wraz z aktami wykonawczymi.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami 13 a MNr i 13 b MNr ustala się przeznaczenie podstawowe – budownictwo

mieszkaniowe jednorodzinne z możliwością wykonywania rzemiosła nieuciążliwego.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie dopuszczalne :

- 1) inne usługi nieuciążliwe;
- 2) zieleni urządzona.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące lokalne warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu :

- 1) realizacja obiektów budowlanych z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku zmiany planu;
- 2) realizacja obiektów budowlanych na działkach oznaczonych numerami 9 - 11 z uwzględnieniem sąsiedztwa terenów kolejowych;
- 3) zasady podziału na działki budowlane zgodnie z rysunkiem zmiany planu, z zachowaniem minimalnej szerokości frontu działki - 25,0 m oraz minimalnej powierzchni działki - 900 m²;
- 4) wyznacza się przynajmniej dwa miejsca postojowe (oprócz garażu) dla potrzeb właścicieli działki oraz w przypadku lokalizacji działalności rzemieślniczej - odpowiednią do charakteru prowadzonej działalności - liczbę miejsc postojowych;
- 5) lokalizacja, do czasu rozbudowy wiejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, szczelnego zbiornika wybieralnego na każdej działce;
- 6) lokalizacja pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych z zapewnieniem łatwego do nich dostępu celem wywozu, zgodnie z systemem przyjętym na terenie gminy;
- 7) obsługa komunikacyjna projektowanymi wewnętrznymi drogami dojazdowymi KD-1 i KD-2 z uwzględnieniem wymagań przepisów szczególnych, na działkę oznaczoną numerem 11 dopuszcza się dojazd od istniejącej drogi gminnej;
- 8) zachowanie minimum 40 % powierzchni aktywnej przyrodniczo wydzielonej działki;
- 9) na działkach budowlanych oznaczonych numerami 9 - 11 należy wprowadzić maksymalną ilość zieleni izolacyjnej o składzie gatunkowym dopasowanym do warunków siedliskowych terenu, zwłaszcza od strony obszaru kolejowego, zaleca się wprowadzenie gatunków zimozielonych;
- 10) na działkach oznaczonych numerami 9 - 11 drzewa i krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10,0 m od granicy obszaru kolejowego;
- 11) wszelkie roboty ziemne na działkach oznaczonych numerami 9 - 11 mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4,0 m od granicy obszaru kolejowego;
- 12) wszelkie roboty ziemne na działkach oznaczonych numerami 9 - 11 w odległości od 4,0 do 20,0 m od granicy obszaru kolejowego wymagają uzgodnienia z właściwym zarządem kolei.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy :

- 1) budynki mieszkalne jednokondygnacyjne z poddaszem użytkowym w dachu stromym, o pokryciu ceramicznym lub naśladującym ceramiczne, kalenice równoległe do dróg dojazdowych KD-1 i KD-2, na działkach oznaczonych numerami 4, 5 i 11 dopuszcza się kalenice równoległe do istniejącej drogi gminnej;

- 2) wyklucza się stosowanie dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznych płaszczyznach połaci;
- 3) budynki działalności rzemieślniczej i dopuszczonych innych usług – jednokondygnacyjne o architekturze spójnej z architekturą budynku mieszkalnego;
- 4) garaże lokalizuje się jako wbudowane z bryłą budynku lub działalności rzemieślniczej z wjazdem z poziomu terenu;
- 5) budynki winny cechować się wysokimi walorami estetycznymi i architektonicznymi z uwagi na sąsiedztwo historycznej zabudowy wsi;
- 6) ogrodzenia poszczególnych działek winny posiadać w miarę jednolity wygląd, wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń o konstrukcji pełnej, zaleca się zastąpienie ogrodzeń żywopłotami.

5. Dla działalności rzemieślniczej i dopuszczonych innych usług ustala się obowiązek ograniczania ewentualnej uciążliwości dla środowiska do obiektu bądź pomieszczenia, w którym się odbywa.

§ 7. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami KD-1 i KD-2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - wewnętrzne drogi dojazdowe;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m;
- 3) szerokość jezdni – 6,0 m;
- 4) obustronne pobocza o szerokości po 1,0 m.

§ 8. Na terenach objętych zmianą planu dopuszcza się tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania i użytkowania – dotychczasowe użytkowanie.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 9. Dla obszaru objętego zmianą planu ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) podłączenia i korzystanie z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej muszą się odbywać zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych oraz warunkami ogólnymi i technicznymi uzyskanymi od zarządców sieci, właściwych rzeczowo;
- 2) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowo-sanitarnych z istniejącego wzdłuż drogi gminnej wiejskiego wodociągu przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) sieć rozdzielczą wodociągową należy prowadzić wzdłuż wewnętrznej drogi dojazdowej;
 - b) na trasie wykonać określoną przepisami szczególnymi sieć hydrantów przeciwpożarowych;
- 3) do czasu realizacji systemu wiejskiej kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się tymczasowo indywidualne szczelne zbiorniki do gromadzenia ścieków, lokalizowane zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych w obrębie każdej wydzielonej działki budowlanej, z wywozem nieczystości do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków w Browinie, na warunkach obowiązujących na terenie gminy Chełmża;

- 4) projektowana zabudowa musi być docelowo podłączona do wiejskiej kanalizacji sanitarnej;
- 5) zasilanie obiektów i terenów w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej „Grzywna XIII” zlokalizowanej poza granicami niniejszej zmiany planu, po jej przystosowaniu do zwiększonego poboru mocy;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą do celów grzewczych – indywidualnie, ze źródeł własnych wyłącznie w oparciu o paliwa bezpieczne ekologicznie.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 10. Integralną częścią zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie podlegającą uchwaleniu jest prognoza skutków wpływu ustaleń zmiany planu na środowisko przyrodnicze.

§ 11. Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża uchwalonego Uchwałą Nr XXVII/147/93 Rady Gminy w Chełmży z dnia 11 maja 1993 r. (Dz. Urz. Woj. Toruńskiego Nr 16/93, poz. 121) w części dotyczącej wsi Grzywna w granicach terenu objętego niniejszą uchwałą.

§ 12. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36. ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości :

- 1) 30 % dla terenów o symbolach MNr;
- 2) 0 % dla terenów o symbolach KD.

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

§ 14. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.



PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Henryk Śmiałek

ZŁĄCZNIK GRAFICZNY
DO UCHWAŁY NR XL/144/03
RADY GMINY CHELMZA
Z DNIA 29 Sierpnia 2003r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CHEŁMŹA W CZĘŚCI WSI GRZYWNA
OBEJMUJĄCA TEREN POD BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE
Z MOŻLIWOŚCIĄ WYKONYWANIA RZEMIOSŁA NIEUCIĄŻLIWEGO

RYSUŃEK ZMIANY PLANU

SKALA 1:1 000

OZNACZENIA GRAFICZNE

- | | |
|-------|--|
| ----- | GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU |
| ----- | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEMYSŁOWYM WYKORZYSTANIU |
| ----- | LINIE PODZIAŁÓW WYWNĘTRZNYCH - ORIENTACYJNE |
| ----- | NIEPRZEKŁADALNA LINIA ZABUDOWY |
| ----- | ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NN |
| ----- | ISTNIEJĄCA SIEĆ WODOCIĄGOWA |
| ----- | NUMER PORZĄDKOWY PROJEKTOWANEJ DZIAŁKI |
| ----- | LINIE WYMIAROWE |

PRZEZNA CZENIE TERENÓW

13aMnT
13bMnT

PROJEKTOWANE WEWNĘTRZNE DROGI DOJAZDOWE

[illegible]

James M. Smith

MAPA
SYT. - WYS.

SKALA 1:1000

Kopia mapy zasad.
355.124.113
uzupełniona pomiarem
z dnia 08.07.2000r.

Powiat: toruński

Gmina: *Chełmża*

Wież: Grzywna

GEOBETA UPRAWNIENIA...



Związek Kowalski

 ul. Gosp. - Przejazd, 1 Bud.

 ul. Broniewskiego 5

 87-140 CHEŁMŹA

 Ks. rob. 26/00

 KERG 1284/00

 Chełmża 26.07.20

ORGAN SPORZADZAJĄCY PLAN – WÓJT GMINY CHELMŻA

„... zmniejszono

