

1499

**Uchwała nr XIV /164 / 03
Rady Gminy Chełmża
z dnia 29 października 2003r.**

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża w jednostce strukturalnej Pluskowęsy.

Na podstawie art. 14 ust.1-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 , poz. 717) , art. 18 ust. 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 214, poz. 1806 oraz z 2003r. Nr 80,poz.717)

**Rada Gminy
uchwała, co następuje:**

§1. Przystąpić do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża w jednostce strukturalnej Pluskowęsy.

§2. 1. Plan miejscowy powinien zawierać ustalenia wynikające z art. 15 ust.2 – 3, pkt 1-5 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 stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

§4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmża.

§5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Henryk Śmiałek

Załącznik graficzny
do Uchwały Nr XIV / 164 / 03
Rady Gminy Chelmeża
z dnia 29 października 2003r

Pluskowesy II

SOLD

MR

ZAŁĄCZNIK NR 2

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

Teren objęty uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje działkę numer 160/10 o powierzchni 33.25,00 ha położoną w miejscowości Pluskowęsy. Dotychczasowe przeznaczenie terenu to uprawy polowe, a przeznaczenie docelowe to działalność turystyczno – sportowa.

Teren położony jest w sąsiedztwie Jeziora Chełmżyńskiego i jezior w Pluskowęsach w niewielkiej odległości od terenów już przeznaczonych pod usługi letniskowe, turystyczne co pozwoli 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” przyjętym uchwałą nr XXII / 174 / 99 Rady Gminy w Chełmży z dnia 30 grudnia 1999 roku wnioskowany teren jest położony w Strefie „ B” tzw. rekreacyjno – ekologicznej, obejmującej kompleksy przyrodniczo – krajobrazowe i ekosystemy takie jak lasy, użytki ekologiczne i wody. Czyli tereny w wysokim stopniu predysponowane do rozwoju funkcji turystyczno wypoczynkowej, głównie w formie wypoczynku świątecznego.

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

- 1) w zakresie mieszkalnictwa dla strefy zakłada:
 - 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 :
 - 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 ponadlokalnym;
 - preferencje dla wprowadzania ekologicznych metod gospodarki rolnej
- 3) w zakresie ochrony istniejących zasobów i walorów przyrodniczych oraz krajobrazowych przed degradacją:
 - ochroną 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, która powinna być poprzedzona opracowaniem studium ochrony Jeziora Chełmżyńskiego. W/w studium zostało opracowane w roku 2002.

Z punktu widzenia ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych na terenach wskazanych do opracowania planu miejscowego, zagospodarowanie turystyczne powinno spełniać 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 Chełmża” oraz elementem strategii zrównoważonego rozwoju obszaru Gminy Chełmża. Jest ponadto realizacją wniosków zawartych w prognozach oddziaływania na środowisk dotychczasowych zmian planu dotyczących nowoprojektowanych terenów pod zabudowę turystyczną.