

UCHWAŁA NR LXII/379/22
RADY GMINY CHEŁMŻA

z dnia 31 maja 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Brąchnówko.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 559), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503) oraz po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża przyjętego uchwałą Nr XXVIII/228/17 Rady Gminy Chełmża z dnia 30 marca 2017 r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Brąchnówko, zwany dalej planem.

2. Granice planu określone zostały w uchwale Nr XLII/265/21 Rady Gminy Chełmża z dnia 8 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Brąchnówko.

3. Rysunek planu miejscowego, stanowi graficzne przedstawienie ustaleń planu oraz określa granicę obszaru objętego planem.

§ 2. 1. Rysunek planu miejscowego zwany dalej rysunkiem planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik Nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik Nr 3 do uchwały.

4. Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne stanowi załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy i rozporządzenia, a także obowiązujące na terenie gminy przepisy gminne;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięta ściana frontowa (lico) budynku; nie odnosi się do takich elementów architektonicznych budynku jak w szczególności: gzyms, wykusz, okap dachu, balkon, schody zewnętrzne, taras;
- 3) woliery – pomieszczenia lub ich zabudowane i odgrodzone części (siatką lub szkłem), w których przebywają ptaki.

§ 4. Rysunek planu zawiera:

1) oznaczenia obowiązujące, które stanowią ustalenia planu:

a) przeznaczenie terenu:

- **1U/ZP, 2U/ZP** teren usług w zieleni,
- **1KD-L, 2KD-L** teren drogi publicznej klasy lokalnej,
- **1KD-D** teren drogi publicznej klasy dojazdowej,

b) oznaczenia graficzne:

- granica obszaru objętego planem,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- wymiarowanie,
- obszar zespołu pałacowo-parkowego wpisanego do rejestru zabytków;

2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża.

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 5. Ustalenia dla terenu 1U/ZP:

1) przeznaczenie terenu: teren usług w zieleni:

a) zachowanie istniejącego zespołu pałacowo-parkowo wpisanego do rejestru zabytków,

b) lokalizacja zabudowy usługowej, w tym:

- lokalizacji sal ekspozycyjno-konferencyjnych,
- lokalizacji pomieszczeń biurowych,
- lokalizacji pomieszczeń zaplecza gastronomicznego,
- lokalizacji apartamentów hotelowych,
- lokalizacji kawiarni,
- lokalizacji parkingu,
- lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
- lokalizacji dojazdów i dojazdów,

c) dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wyłącznie jako towarzyszącej funkcji usługowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczenie dla istniejących budynków lub ich części termomodernizacji i dokonywania remontów z zachowaniem istniejącej formy budynków, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących budynków z zachowaniem linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń planu,

b) dopuszczenie zachowania dotychczasowej funkcji istniejącej zabudowy;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ochronę pomników przyrody, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,

d) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,

e) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,

f) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, a w przypadku lokalizacji hoteli dopuszczalne poziomy hałasu dla tych obiektów jak dla terenów przeznaczonych pod budynki zamieszkania zbiorowego;

4) w zakresie kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

a) na terenie 1U/ZP znajduje się wskazany na rysunku planu zespół pałacowo-parkowy w Brądnówku wpisany do rejestru zabytków decyzją Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków decyzją z dnia 30 listopada 1995 r. pod nr A/670,

b) dla zespołu pałacowo-parkowego wpisanego do rejestru zabytków obowiązują:

- zakaz prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych oraz innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia lub zmiany wyglądu zabytków wpisanych do rejestru zabytków,
- nakaz prowadzenia prac i działań zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
- nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego zabytkowej zabudowy w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji,
- nakaz zachowania historycznych otworów okiennych i drzwiowych wraz z oryginalną stolarką oraz w zakresie układu i wystroju wnętrza,
- nakaz zachowania i ochrony historycznego układu zespołu pałacowo-parkowego,
- nakaz zachowania i pielęgnacji drzewostanu parkowego,
- nakaz zachowania elementów zabytkowego ogrodu,
- zakaz lokalizowania inwestycji mogących negatywnie wpływać na warunki wodno-gruntowe i środowisko przyrodnicze,
- zakaz zabudowy kubaturowej na terenie parku z dopuszczeniem małej architektury,
- zakaz zmniejszania parku,
- dopuszczenie zmiany dotychczasowego użytkowania gruntów i budynków, nowych nasadzeń, ewentualnej wycinki drzew i krzewów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
- nakaz rewitalizacji parku, po wcześniejszym sporządzeniu dokumentacji projektowej opartej o historyczne materiały ikonograficzne, kartograficzne, inwentaryzację drzewostanu, analizy krajobrazowe, analizy zachowania historycznej kompozycji oraz inne opracowania spełniające wymagania dla dokumentacji rewitalizacyjnej zabytkowych założeń zieleni,
- wszelkie działania inwestycyjne, zagospodarowanie terenu oraz nowe nasadzenia należy prowadzić w poszanowaniu i zgodnie z historyczną kompozycją zespołu pałacowo-parkowego,
- zakaz lokalizacji inwestycji mogących negatywnie wpływać na wygląd i zachowanie zabytków;

6) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

7) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,02–0,07,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70% powierzchni działki,
- c) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,5 m,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
- e) gabaryty obiektów:
 - geometria dachów budynków: dachy strome, dwuspadowe o spadku połaci dachowych do 25–45, z dopuszczeniem zachowania dachu wielospadowego na pałacu,
 - dachy kryte współczesnymi materiałami (dachówka, blacha), architektura nawiązująca materiałem do obiektów regionalnych: kamień, cegła, drewno;

f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w formie terenowej naziemnej, w granicach nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, według wskaźnika: minimum 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług, w tym minimum 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

8) w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określenia;

- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) minimalną szerokość frontu działki: 25 m,
 - b) minimalną powierzchnię działki: 3000 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°,
 - d) nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) szczególne zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność komunikacyjna: z przyległych dróg publicznych,
 - b) zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) gospodarka ściekami: odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem indywidualnych rozwiązań, w tym szczelnych zbiorników na ścieki i przydomowych oczyszczalni ścieków, o ile nie ma możliwości odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, a tym samym ograniczające emisję,
 - g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 13) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

§ 6. Ustalenia dla terenu: 2U/ZP:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa w zieleni:
- a) zachowanie istniejącego zespołu pałacowo-parkowo wpisanego do rejestru zabytków,
 - b) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i inwentarskich,
 - c) dopuszczenie lokalizacji wolier,
 - d) dopuszczenie lokalizacji stawu, o powierzchni nie większej niż 2800 m² i głębokości nie większej niż 2,5 m,
 - e) dopuszczenie lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - f) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów,
 - g) dopuszczenie miejsc postojowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszczenie dla istniejących budynków lub ich części termomodernizacji i dokonywania remontów z zachowaniem istniejącej formy budynków, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących budynków z zachowaniem linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń planu,
 - b) dopuszczenie zachowania dotychczasowej funkcji istniejącej zabudowy;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - d) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,
 - e) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, a w przypadku lokalizacji hoteli dopuszczalne poziomy hałasu dla tych obiektów jak dla terenów przeznaczonych pod budynki zamieszkania zbiorowego;
- 4) w zakresie kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) na terenie **2U/ZP** znajduje się wskazany na rysunku planu zespół pałacowo-parkowy w Brąchnówku wpisany do rejestru zabytków decyzją Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków decyzją z dnia 30 listopada 1995 r. pod nr A/670,
 - b) dla zespołu pałacowo-parkowego wpisanego do rejestru zabytków obowiązują:
 - zakaz prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych oraz innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia lub zmiany wyglądu zabytków wpisanych do rejestru zabytków,
 - nakaz prowadzenia prac i działań zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
 - nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego zabytkowej zabudowy w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji,
 - nakaz zachowania historycznych otworów okiennych i drzwiowych wraz z oryginalną stolarką oraz w zakresie układu i wystroju wnętrza,
 - nakaz zachowania i ochrony historycznego układu zespołu pałacowo-parkowego,
 - nakaz zachowania i pielęgnacji drzewostanu parkowego,
 - nakaz zachowania elementów zabytkowego ogrodu,
 - zakaz lokalizowania inwestycji mogących negatywnie wpływać na warunki wodno-gruntowe i środowisko przyrodnicze,
 - zakaz zabudowy kubaturowej na terenie parku z dopuszczeniem małej architektury,
 - zakaz zmniejszania parku,
 - dopuszczenie zmiany dotychczasowego użytkowania gruntów i budynków, nowych nasadzeń, ewentualnej wycinki drzew i krzewów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków,
 - nakaz rewitalizacji parku, po wcześniejszym sporządzeniu dokumentacji projektowej opartej o historyczne materiały ikonograficzne, kartograficzne, inwentaryzację drzewostanu, analizy krajobrazowe, analizy zachowania historycznej kompozycji oraz inne opracowania spełniające wymagania dla dokumentacji rewitalizacyjnej zabytkowych założeń zieleni,
 - wszelkie działania inwestycyjne, zagospodarowanie terenu oraz nowe nasadzenia należy prowadzić w poszanowaniu i zgodnie z historyczną kompozycją zespołu pałacowo-parkowego,
 - zakaz lokalizacji inwestycji mogących negatywnie wpływać na wygląd i zachowanie zabytków;
- 6) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

- 7) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,02–0,2,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki,
 - c) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,5 m,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) gabaryty obiektów:
 - budynki kryte wspólnym dachem,
 - geometria dachów budynków: dachy strome, dwuspadowe o spadku połaci dachowych do 25–45 z kalenicą równoległą do przyległej drogi KD-D,
 - dachy kryte współczesnymi materiałami (dachówka, blacha), architektura nawiązująca materiałem do obiektów regionalnych: kamień, cegła, drewno;
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w formie terenowej naziemnej, w granicach nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, według wskaźnika: minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, w tym minimum 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 8) w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) minimalną szerokość frontu działki: 25 m,
 - b) minimalną powierzchnię działki: 3000 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°,
 - d) nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) szczególne zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność komunikacyjna: z przyległych dróg publicznych,
 - b) zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) gospodarka ściekami: odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem indywidualnych rozwiązań, w tym szczelnych zbiorników na ścieki i przydomowych oczyszczalni ścieków, o ile nie ma możliwości odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, a tym samym ograniczające emisję,
 - g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) dopuszcza się realizację urządzeń z zakresu odnawialnych źródeł energii,

- k) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 11) nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 12) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

§ 7. Ustalenia dla terenów: 1KD-L, 2KDL:

- 1) przeznaczenie terenów: drogi publiczne klasy lokalnej:
 - a) lokalizacja dróg publicznych klasy lokalnej,
 - b) dopuszczenie usytuowania elementów infrastruktury drogowej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) sieci infrastruktury technicznej budować jako podziemne,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: nie występuje potrzeba określenia;
- 12) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

§ 8. Ustalenia dla terenu: 1KD-D:

- 1) przeznaczenie terenów: droga publiczna klasy dojazdowej:
 - a) lokalizacja drogi publicznej klasy dojazdowej,
 - b) sytuowanie jezdni o parametrach zgodnie z przepisami odrębnymi i co najmniej jednostronnego chodnika,
 - c) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt. b, elementów infrastruktury drogowej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) sieci infrastruktury technicznej budować jako podziemne,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: nie występuje potrzeba określenia;
- 14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 9. Traci moc uchwała Nr XXXVII/205/97 Rady Gminy w Chełmży z dnia 28 lipca 1997 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża w części wsi Brąchnówko obejmującej teren zieleni parkowej z dopuszczeniem szkolnych urządzeń sportowych (Dz. Urz. Woj. Tor. Nr 25 poz. 207).

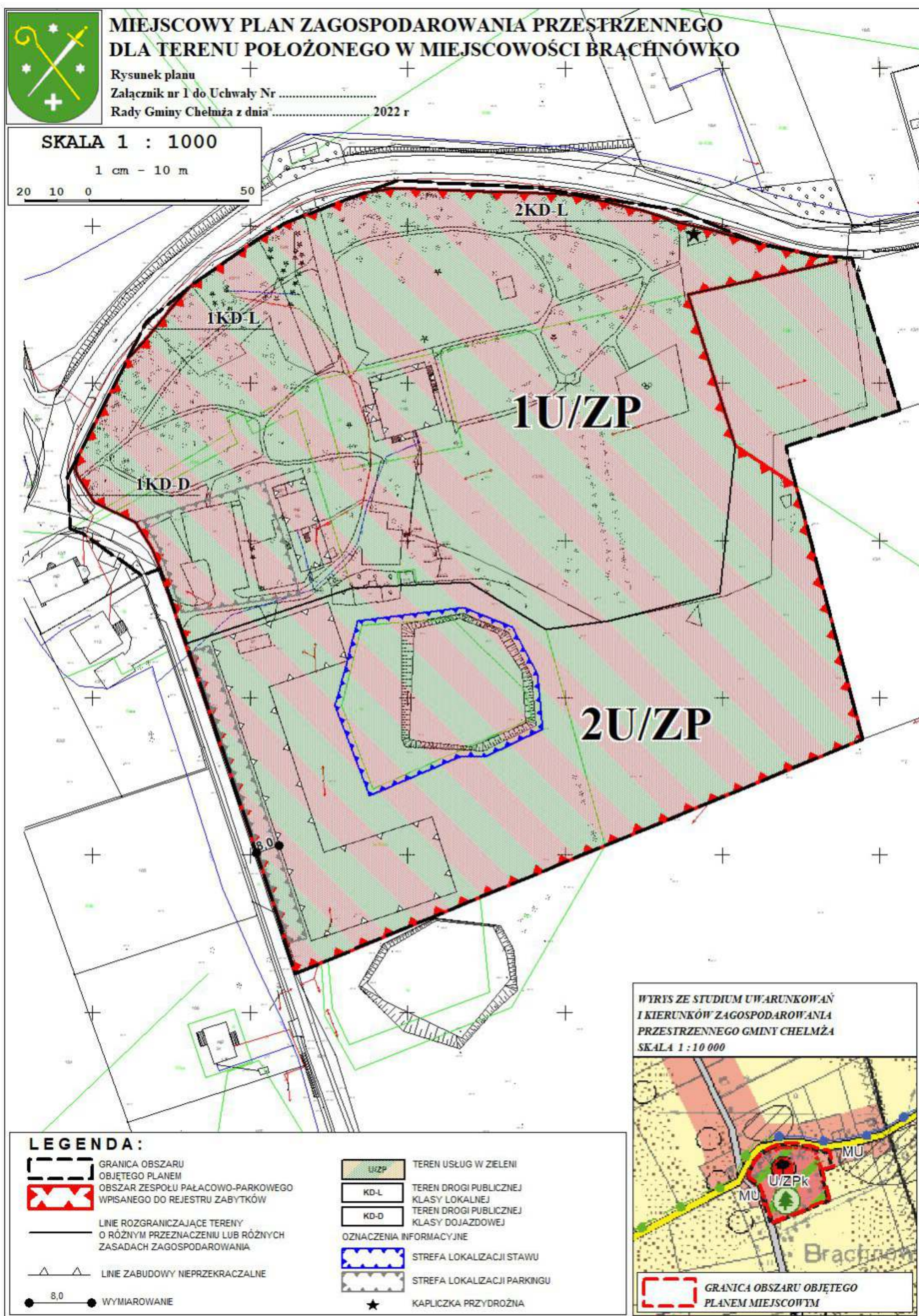
§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmża.

§ 11. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Janusz Iwański



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXII/379/22

Rady Gminy Chełmża

z dnia 31 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Chełmża nie ma potrzeby rozstrzygnięcia uwag do projektu planu, ponieważ nie zostały wniesione uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej.

3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.

4. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zgodnie z zasadami finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonymi w planie, finansowanie odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXII/379/22

Rady Gminy Chełmża

z dnia 31 maja 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne

UZASADNIENIE

1. Uchwała została przygotowana w wykonaniu uchwały Nr XLII/265/21 Rady Gminy Chełmża z dnia 8 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Brąchnówko.
2. Teren objęty opracowaniem miejscowego planu stanowi obszar o powierzchni około 4,4 ha.
3. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), dalej ustawa, została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17.
4. Stosownie do art. 17 pkt 1 ustawy w dniu 15 lipca 2021 r. ukazało się ogłoszenie w prasie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Brąchnówko z możliwością składania wniosków w terminie 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia i obwieszczenia.
5. Stosownie do art. 17 pkt 2 ustawy pismem o podjęciu uchwały i przystąpieniu do sporządzenia planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.
6. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Bydgoszczy oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Toruniu.
7. Zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża, a także sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy.
8. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
 - a) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - b) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - c) określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - d) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez m. in. zapewnienie ochrony powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami o ochronie środowiska, zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz alternatywnych źródeł energii, zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem indywidualnych rozwiązań, w tym szczelnych zbiorników na ścieki i przydomowych oczyszczalni ścieków, o ile nie ma możliwości odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową,
 - e) uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także powierzchnię biologicznie czynną,
 - f) uwzględnia prawo własności do nieruchomości,
 - g) nie wyznacza obszarów przeznaczonych do funkcjonowania istniejących i planowanych obiektów i urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - h) uwzględnia potrzeby interesu publicznego ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,

- i) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - j) został sporządzony przy zapewnieniu udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
 - k) został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
 - l) uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez m.in. ustalenia uchwały dotyczące ochrony wód, zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych.
9. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy przy sporządzaniu projektu miejscowego planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
10. Projekt planu miejscowego przewiduje sytuowanie nowej zabudowy przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni poprzez:
- a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego,
 - b) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
 - c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
 - d) lokalizowanie nowej zabudowy przy wykorzystaniu istniejącego układu komunikacyjnego, istniejącej sieci elektroenergetycznej, pobliskich sieci wodociągowych, kanalizacyjnej i telekomunikacyjnej.
11. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża za okres od 2014 - 2018 roku, uchwalonej uchwałą Nr XXXVIII/269/18 Rady Gminy Chełmża z dnia 4 października 2018 r., o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
12. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy Wójt Gminy Chełmża uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.
13. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy Wójt Gminy Chełmża uzgodnił projekt miejscowego planu z właściwymi organami i instytucjami.
14. Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 24 marca 2022 r. do 26 kwietnia 2022 r.
15. Dyskusja publiczna dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu odbyła się w dniu 5 kwietnia 2022 r.
16. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu w ustawowym terminie, tj.: do dnia 10 maja 2022 r., nie wniesiono uwag. Nie było potrzeby ich rozstrzygnięcia.
17. Opracowanie planu wynika z potrzeby prowadzenia zrównoważonego rozwoju przestrzennego i gospodarczego Gminy.

Obszar objęty planem znajduje się w odległości mniejszej niż dziesięciokrotność wysokości istniejącej elektrowni wiatrowej w miejscowości Brąchnówko. Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 724) budynek o funkcji mieszkalnej lub mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa może być lokalizowany i budowany w odległości równej lub większej od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej od

poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, wliczając elementy techniczne, w szczególności wirnik wraz z łopatami (całkowita wysokość elektrowni wiatrowej). Zgodnie z art. 15 ust. 8 w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych. Ustalenia planu umożliwiają zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej: budynku mieszkalnego lub lokali mieszkalnych.

Realizacja ustaleń planu miejscowego umożliwi rewaloryzację zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego w Brąchnówku.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.