RADA GMINY
CHEŁMNO

Uchwała nr XXIII/211/05
Rady Gminy Chełmno
z dnia 30 czerwca 2005 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmno na obszarze wsi Nowe Dobra – teren usług gastronomii (dz. nr cz. 649/1, 649/2 i 651).

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym / Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne.

§ 1. 1.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmno na obszarze wsi Nowe Dobra – teren usług gastronomii, zwany dalej planem.
2. Plan o którym mowa w ust. 1 obejmuje obszar oznaczony na rysunku zmiany planu w skali 1 : 2 OOO, zwanym dalej rysunkiem planu, który stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu są:
1/ teren usług gastronomii, oznaczony na rysunku planu symbolem UG,
2/ teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem KP,
3/ teren zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP,
4/ teren komunikacji drogowej, oznaczony na rysunku planu symbolem K,
5/ linie rozgraniczające tereny o różnym i jednakowym przeznaczeniu,
6/ zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego,
7/ zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów,
8/ zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1/ terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji, wyznaczony na planie liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem przeznaczenia terenu,
2/ przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie określonym liniami rozgraniczającymi,
3/ przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe,
4/ usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć stany nieutrudniające życie lub niedokuczliwe dla środowiska,
5/ dachach wysokich - należy przez to rozumieć formę zabudowy budynkiem z poddaszem i dachem o nachyleniu połaci dachowych pod kątem 30° - 45°,
6/ powierzchni aktywnej przyrodniczo - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu, pokrytą roślinnością, stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną,
7/ nieprzekraczalnej linii zabudowy - dotyczy ona głównej bryły obiektów, z wyłączeniem ryzalitów, wykuszy i garaży,
8/ przepisach obowiązujących i szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustawy wraz z aktami wykonawczymi,
9/ strefie ograniczonego użytkowania lub strefie kontrolowanej - należy przez to rozumieć utrzymanie dotychczasowego rolniczego charakteru użytkowania terenu.

§ 4. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1/ przeznaczenie terenu,
2/ linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
3/ linie zabudowy nieprzekraczalne,
4/ strefa ograniczonego użytkowania,
5/ wymiarowanie elementów zagospodarowania terenu.

Rozdział 2
Przepisy szczegółowe.

§ 5. Dla terenu usług gastronomii, oznaczonego na rysunku planu symbolem UG, o którym mowa w § 2, pkt 1, ustala się:
1/ przeznaczenie podstawowe: usługi gastronomii,
2/ przeznaczenie dopuszczalne: usługi komercyjne, mieszkalnictwo,
3/ obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie z istniejącej drogi dojazdowej, z przejazdem przez Kanał Główny melioracyjny,
4/ z uwagi na wybitne walory krajobrazowe terenu i sąsiedztwo zabudowy o wartościach kulturowych, należy uwzględnić następujące warunki kształtowania zabudowy i urządzenia terenu:
   a/ nowa zabudowa powinna odznaczać się wysokimi walorami estetycznymi i nawiązywać usytuowaniem, skalą, gabarytem i formą architektoniczną do istniejącej, tradycyjnej zabudowy, występującej w dolinie Wisły,
   b/ maksymalna wysokość budynków – 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), dachy wysokie o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych i pokryciu ceramicznym,
   c/ ochronie podlegają rowy odwadniające z towarzyszącymi im zadrzewieniami, stanowiące system ochrony przeciwpowodziowej i istotny element krajobrazu kulturowego, starodrzew przy drogach oraz towarzyszący historycznej zabudowie,
6/ w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopalisk archeologicznych, osoby prowadzące roboty ziemne i budowlane są zobowiązane zabezpieczyć znalezisko, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
7/ dopuszcza się możliwość realizacji jednego mieszkania dla właściciela, wbudowanego w projektowany obiekt gastronomiczny,
8/ obowiązek wprowadzenia elementów małej architektury i zieleni urządzonej,
9/ strefę ograniczonego użytkowania istniejącego gazociągu DN 200 wynoszącą 35,0 m od osi gazociągu do granicy terenu gastronomii, oraz 20,0 m od osi gazociągu, gdzie obowiązuje m.in. zakaz urządzania składowisk, postoju sprzętu mechanicznego, szklarni i tuneli foliowych, a w odległości po 3,0 m od osi gazociągu zakaz sadzenia drzew i krzewów oraz urządzania ogrodzeń, wg przepisów szczególnych,
10/ strefę kontrolowaną dla projektowanego gazociągu DN 300, wynoszącą 6,0 m od osi gazociągu, po obu jego stronach, wg przepisów szczególnych,
11/ strefę ograniczonego użytkowania wynoszącą 6,5 m od osi istniejącej linii 15 kV,
12/ powiązanie funkcjonalne terenu gastronomii z terenem parkingu i terenem zieleni parkowej,
13/ gazociąg wysokiego ciśnienia zaliczany jest do inwestycji mogących w sytuacji awaryjnej pogorszyć stan środowiska naturalnego i zagrozić zdrowiu ludzi.

§ **6.** 1. Teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem KP, o którym mowa w § 2, pkt 2, powiązany funkcjonalnie z terenem usług gastronomii i terenem zieleni parkowej.
2. Położenie terenu w obszarze ograniczonego użytkowania, wynikającego z położenia w strefie istniejącego gazociągu DN 200, wynoszącą 20, m od osi gazociągu do terenu parkingu.

§ **7.** 1. Teren zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP, o którym mowa w § 2, pkt 3, powiązany funkcjonalnie z terenem parkingu i terenem gastronomii.
2. Położenie terenu w obszarze ograniczonego użytkowania, wynikającego z położenia w strefie istniejącego gazociągu DN 200, wynoszącą 20,0 m od osi gazociągu.
3. Położenie terenu w strefie kontrolowanej projektowanego gazociągu DN 300, wynoszącą 6,0 m od osi gazociągu.
4. Urządzenie zieleni ogranicza się do zieleni niskiej.

§ **8.** 1. Teren komunikacji drogowej, oznaczony na rysunku planu symbolem K, o którym mowa w § 2, pkt 4, ustala się poszerzenie o 15,0 m pasa drogowego dla drogi krajowej nr 1.

§ **9.** 1/ Adaptuje się istniejące urządzenia infrastruktury technicznej i dopuszcza się ich przebudowę, modernizację i rozbudowę, na warunkach gestora sieci.
2/ Projektowane urządzenia infrastruktury technicznej prowadzić jako podziemne, z uwzględnieniem przepisów obowiązujących i szczególnych, przede wszystkim w liniach rozgraniczających dróg, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
3/ Sieć wodociągową dostosować do zewnętrznego gaszenia pożarów.
4/ Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej.
5/ Stosować proekologiczne systemy grzewcze.

Rozdział 3
Przepisy końcowe.

§ **10.** Ustala się stawkę procentową służącą ustalaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

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

§ **12.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

Przewodniczący Rady
mgr inż. Henryk Krzywdziński