

**UCHWAŁA NR XI/79/07
RADY GMINY CHEŁMNO
Z DNIA 28 grudnia 2007 roku**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 79/1, 151/3 położone w obrębie Klamry gmina Chełmno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Dz. U. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880), po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmno przyjętym uchwałą nr 142/XVI/2000 Rady Gminy Chełmno z dnia 31.05.2000 r.

uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr 79/1, 151/3 położone w obrębie Klamry gmina Chełmno.

2. Podstawę prawną niniejszego planu stanowi uchwała Nr IV/37/07 Rady Gminy Chełmno z dnia 29 marca 2007 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3. Rysunek planu stanowi graficzne przedstawienie ustaleń planu oraz określenie granic obszaru objętego planem.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 jako załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu jako załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania jako załącznik nr 3.

§ 3.1. Uchwała ustanawia obowiązujące na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przepisy prawa miejscowego.

2. Oprócz przepisów niniejszej uchwały na obszarze objętym planem mają zastosowanie przepisy odrębne.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymieniony w § 1 ust. 1;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy (np. Prawo budowlane, Prawo ochrony środowiska) i rozporządzenia (np. o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie);
- 3) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);

- 4) funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć taką funkcję, która powinna przeważać na działce;
- 5) funkcji uzupełniającej - należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca funkcję podstawową na działce;
- 6) funkcji usług nieuciążliwych - należy przez to rozumieć prowadzenie takiej działalności, która nie wywołuje zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie oraz nie jest uciążliwa dla środowiska, a przede wszystkim nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych norm, i może być świadczona w warunkach odpowiadających wymaganiom techniczno-budowlanym, jakie stawia się pomieszczeniom mieszkalnym;
- 7) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której może być lokalizowana główna ściana budynku, z zakazem jej przekroczenia, za wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz takich elementów architektonicznych budynku, jak: gzyms, okap dachu, balkon, schody zewnętrzne itp.;
- 8) dachu wysokim - należy przez to rozumieć dach o dwóch lub większej ilości płaszczyzn, nachylonych pod kątem od 20° do 45°;
- 9) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 5. Przedmiotem planu są następujące tereny:

- 1) o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usług nieuciążliwych (w tym handlowej) - oznaczonej symbolem MN-U;
- 2) o funkcji komunikacyjnej z przeznaczeniem na:
 - a) gminną publiczną drogę dojazdową - oznaczonej symbolem KDD,
 - b) niepubliczną drogę wewnętrzną - oznaczonej symbolem KDW.

§ 6. Ustalenia planu określają:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki należy lokalizować z zachowaniem minimalnych odległości od granic działek, z uwzględnieniem maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) obowiązują harmonijne kształtowanie zabudowy;

- 3) zabudowa powinna charakteryzować się wysokim standardem architektonicznym w zakresie formy i materiałów wykończeniowych elewacji oraz estetyką wykonawstwa.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) działki znajdują się w granicach Chełmińskiego Parku Krajobrazowego utworzonego rozporządzeniem nr 19/2005 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 8 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego Nr 108, poz. 1873);
- 2) należy stosować ustalenia ww rozporządzenia;
- 3) należy zapewnić ochronę wód powierzchniowych i podziemnych oraz gruntu przed zanieczyszczeniem;
- 4) należy ograniczyć emisję zanieczyszczeń do powietrza poprzez zastosowanie nośników energii i technologii minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko;
- 5) zakaz prowadzenia działalności zaliczanej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573 z późn. zm.), z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze działek nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych o wartości kulturowej ani innych obiektów, podlegających ochronie konserwatorskiej;
- 2) w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, należy zabezpieczyć znalezisko, wstrzymać wszelkie prace mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

§ 11. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: ustalenia rozdziału 3 uchwały.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: nie dotyczy.

§ 13. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętej planem miejscowym:

- 1) podział geodezyjny obszaru objętego planem należy rozpocząć od wydzielenia terenów komunikacji;
- 2) minimalna powierzchnia działek budowlanych:
 - a) w terenie 1 MN-U 1400 m²;
 - b) w terenie 5 MN-U 1000 m²,
 - c) w terenie 7 MN-U 1500 m²,
 - d) w terenie 8 MN-U 1200 m²;
- 3) dopuszcza się podziały na mniejsze działki niż określone w pkt 2 jedynie w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) dopuszcza się łączenie działek budowlanych.

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie dotyczy.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) zewnętrzny układ drogowy tworzy droga gminna przebiegająca wzdłuż obszaru objętego planem;
- 2) wewnętrzny układ drogowy tworzą drogi wewnętrzne;
- 3) dostępność komunikacyjna z drogi gminnej przez drogi wewnętrzne i poprzez projektowane zjazdy za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;
- 4) tereny komunikacyjne w liniach rozgraniczających są przeznaczone do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, ruchu rowerowego oraz do lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 5) należy przewidzieć w granicach działki następującą ilość miejsc postojowych:
 - a) minimum 2 miejsca (w tym również garaż) na jeden budynek mieszkalny,
 - b) minimum 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej o funkcji usługowej;
- 6) od strony terenów komunikacyjnych należy stosować ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,6 m, z wykluczeniem prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

§ 16. Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1) infrastrukturę techniczną należy lokalizować w pierwszej kolejności w terenach komunikacyjnych, a w przypadku braku takiej możliwości w innych terenach za zgodą właściciela albo użytkownika wieczystego terenu;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej na warunkach gestora sieci;
- 3) w zakresie ścieków sanitarnych ustala się odprowadzanie do kanalizacji sanitarnej zbudowanej w terminie zgodnym z Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych dla aglomeracji Chełmno, a do czasu jej wybudowania – do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej na warunkach wydanych przez gestora,
 - b) realizacja nowej sieci elektroenergetycznej nn 0,4 kV i przyłączy na terenie zabudowy mieszkaniowej jako napowietrzna lub kablowa podziemna,
 - c) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej kolidującej z planowaną zabudową na warunkach i w uzgodnieniu z gestorem,
 - d) oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne zaprojektować i wykonać z zachowaniem przepisów dotyczących obrony cywilnej;
- 5) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
 - a) czasowe gromadzenie odpadów stałych w przenośnych pojemnikach na wyznaczonym miejscu w obrębie działki, wskazana segregacja odpadów,
 - b) wywóz odpadów na składowisko gminne;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się korzystanie z indywidualnych lub lokalnych kotłowni z wykorzystaniem proekologicznych źródeł energii.

§ 17. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

§ 18. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: ustalenia rozdziału 3.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 19. Ustalenia dla terenów 1 MN-U, 5 MN-U, 7 MN-U, 8 MN-U

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) tereny przeznacza się pod funkcję podstawową mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) dopuszcza się funkcję uzupełniającą usług nieuciążliwych (w tym handlową) w budynkach mieszkalnych, zajmującą maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku;
- 3) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na jednej działce budowlanej ustala się możliwość budowy wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowego;
- 2) budynki należy zharmonizować formą architektoniczną i kolorystyką.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) budynki mieszkalne:

- a) wysokość budynku – do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), lecz nie więcej niż 9 m,
- b) dachy wysokie pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w odcieniach czerwieni lub brązu,
- c) główne połacie nachylone pod jednakowym kątem,
- d) poziom podłogi parteru maksymalnie 0,8 m powyżej otaczającego terenu;

2) budynki gospodarcze (garażowe):

- a) wolnostojące, dobudowane lub wbudowane do budynku mieszkalnego,
- b) wysokość budynku – 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5 m,
- c) geometria dachu: dach 1 lub 2 spadowy zharmonizowany z budynkiem mieszkalnym;

3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy z działką:

- a) drogi gminnej 15 m,
- b) drogi wewnętrznej 6 m,
- c) leśną 12 m;

4) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 50%.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie dotyczy.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie wprowadza się ustaleń szczegółowych.

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 20. Ustalenia dla terenów 2 KDW, 6 KDW:

1. Przeznaczenie terenów: tereny przeznacza się pod funkcję komunikacyjną z przeznaczeniem na niepubliczną drogę wewnętrzną.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania i zagospodarowania terenu:

- 1) pas gruntu o szerokości minimum 8 m;
- 2) w terenach należy przewidzieć, w zależności od potrzeb, ciąg pieszo-jezdny, jezdnię o szerokości minimum 6 m, chodniki, zieleń, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych;
- 3) obsługa przyległych terenów;
- 4) dostępność bez ograniczeń.

3. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - 0%.

§ 21. Ustalenia dla terenów 3 KDD, 4 KDD, 9 KDD:

1. Przeznaczenie terenów: tereny przeznaczają się pod funkcję komunikacyjną z przeznaczeniem na poszerzenie gminnej publicznej drogi dojazdowej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania i zagospodarowania terenu:
 - 1) pas gruntu o szerokości 4-5 m, zgodnie z rysunkiem;
 - 2) w terenach należy przewidzieć, w zależności od potrzeb, jezdnię, ciąg pieszo-jezdny, chodniki, zielen, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych z zakazem lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
 - 3) obsługa przyległych terenów;
 - 4) dostępność bez ograniczeń.
3. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy - 0%.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmno.

§ 23. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy