

**UCHWAŁA NR XI/80/07
RADY GMINY CHEŁMNO
Z DNIA 28 grudnia 2007 roku**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 20/2 położoną w obrębie Podwiesk 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 2007 r. 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę nr 20/2 położoną w obrębie Podwiesk 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 jest teren o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usług nieuciążliwych (w tym handlowej) – oznaczonej symbolem MN-U.

§ 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 dla obszaru objętego planem

§ 7. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren 1 MN-U przeznacza się pod funkcję podstawową mieszkaniową jednorodziną;
- 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.

§ 8. 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 lokalizować z zachowaniem minimalnych odległości od granic działek, z uwzględnieniem maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) obowiązuje harmonijne kształtowanie zabudowy;
- 4) zabudowa powinna charakteryzować się wysokim standardem architektonicznym w zakresie formy i materiałów wykończeniowych elewacji oraz estetyką wykonawstwa.

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

- 1) działka znajduje 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 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.

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

- 1) na obszarze działki 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.

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

§ 12. 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 połączenie 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 – 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 drogi gminnej 15 m;
- 4) od strony terenów komunikacyjnych należy stosować ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,6 m, z wykluczeniem prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 5) maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 50%.

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

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

- 1) w terenie 1 MN-U dopuszcza się podziały na działki budowlane o powierzchni minimum 1200 m²;
- 2) dopuszcza się podziały na mniejsze działki niż określone w pkt 1 jedynie w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 3) dopuszcza się łączenie działek budowlanych.

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

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

- 1) układ drogowy tworzy droga gminna przebiegająca wzdłuż obszaru objętego planem;
- 2) dostępność komunikacyjna z drogi gminnej poprzez projektowane zjazdy za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;
- 3) 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.

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

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej na warunkach gestora sieci;
- 2) w zakresie ścieków komunalnych ustala się docelowo odprowadzanie do gminnej sieci kanalizacyjnej, a w przypadku braku sieci gminnej - zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się korzystanie z indywidualnych lub lokalnych kotłowni z wykorzystaniem proekologicznych źródeł energii.

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

§ 19. Stawka procentowa, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmno.

§ 21. 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