

**UCHWAŁA NR V/25/11  
RADY GMINY CHELMŹA**

z dnia 28 stycznia 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża w części wsi Skąpe.**

Na podstawie 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 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 424, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043) uchwały nr XXIV/132/08 Rady Gminy Chełmża z dnia 29 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża w części wsi Skąpe oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675), uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy i ustalenia ogólne**

**§ 1.** Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża” uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu sportu i rekreacji, obejmującego działki geodezyjne nr 147/1, 338/1, 339/1 (część) 339/2 i 339/3 o powierzchni łącznej około 2,1 ha, położonego na gruntach wsi Skąpe, przy granicy administracyjnej z miastem Chełmża, zwany dalej planem.

**§ 2.** Integralną częścią planu, o którym mowa w § 1, jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, przedstawiający graficznie ustalenia planu, w tym granice obszaru objętego planem.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone numerem porządkowym i symbolem literowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) budowle i urządzenia istniejące - do zachowania;
- 6) wymiarowanie elementów zagospodarowania terenu.

2. Ustala się możliwość łączenia przeznaczeń dla terenów oznaczonych podwójnym symbolem funkcji np. US/ZP z preferencją dla tego przeznaczenia, którego oznaczenie literowe wprowadzono na pierwszym miejscu (po stronie lewej).

**§ 4.** Przedmiotem ustaleń planu jest zakres obowiązkowy, wynikający z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 5. 1.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie lub przeznaczenia, które w ramach realizacji planu winno/y stać się dominującą formą wykorzystania terenu, w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu, np. urządzenia techniczne takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne,

- przejazdy, ogrodzenia, miejsca postojowe, place pod śmietniki itp. o ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, które uzupełniają lub wzbogacają podstawowe funkcje terenu;
  - 3) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru w granicach planu miejscowego o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu oraz o różnych zasadach zagospodarowania;
  - 4) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, składające się z:
    - a) poz. 1 – liczba arabska – oznacza kolejny numer terenu wyznaczony w tekście i na rysunku planu,
    - b) poz. 2 – zestaw literowy – oznacza podstawowe przeznaczenie lub podstawowe i dopuszczalne przeznaczenia terenu;
  - 5) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podziały obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach (sposobach) zagospodarowania;
  - 6) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew i krzewów oraz zieleni niskiej (trawniki i kwietniki), ukształtowane funkcjonalnie i plastycznie w projekcie zagospodarowania terenu, a także lokalizowaną na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zielen w donicach, na dachach i w formie ogrodzeń, pnączy na elewacjach itp.);
  - 7) zieleni nie urządzonej – należy przez to rozumieć istniejącą i przewidywaną roślinność naturalną;
  - 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku i/lub w ustaleniach planu, na której mogą być realizowane ściany części nadziemnych budynku z zakazem jej przekraczania. Zakaz nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: gzyms, okap dachu, zadaszenie nad wejściem, balkon, schody zewnętrzne, itp.) w kierunku terenów sąsiednich wydzielonych liniami rozgraniczającymi, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
  - 9) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych, do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę urządzeń technicznych (kominy, zespoły wentylacyjne i klimatyzacyjne, anteny, itp.);
  - 10) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu (działki) pokrytą roślinnością naturalną lub urządzoną, stanowiącą powierzchnię ekologicznie aktywną, do powierzchni tej zalicza się powierzchnie cieków i zbiorników wodnych naturalnych i sztucznych;
  - 11) minimalnym wskaźniku miejsc postojowych – należy przez to rozumieć obowiązek realizacji minimalnej ilości miejsc postojowych, lokalizowanych w granicach działki budowlanej dla potrzeb przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego (w przypadku realizacji obiektów z jego zakresu) – obliczanej wg wskaźnika określonego w ustaleniach niniejszej uchwały, przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przeliczenia;
  - 12) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych z kierunku prostopadłego do elewacji ogrodzenia, wynosi mniej niż 30% poszczególnych segmentów ogrodzenia, tzn. powierzchni zawartej pomiędzy osiami podpór;
  - 13) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie z poprawieniem standardów i poprawę stanu technicznego obiektów budowlanych i budowli;
  - 14) zakazie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych – należy przez to rozumieć zakaz, który nie dotyczy obiektów budowlanych stanowiących zaplecze budowy, niezbędnych w okresie prowadzenia robót budowlanych;
  - 15) zaleceniu – należy przez to rozumieć sugestię zastosowania się do ustaleń niewiążących, wprowadzonych ze względów funkcjonalnych, estetycznych, ochronnych itp....

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, obowiązującymi w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

**§ 6. 1.** Na wszystkich wyodrębnionych terenach stanowiących łącznie obszar objęty planem, o którym mowa w § 1, nie występuje potrzeba ustanawiania zasad lub obowiązku:

- 1) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wyznaczania granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

2. Na wszystkich wyodrębnionych terenach stanowiących łącznie obszar objęty planem, o którym mowa w § 1, ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości = 0%.

3. W przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znalezisko, wstrzymać wszelkie prace mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Toruniu lub Wójta Gminy.

## **Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe**

**§ 7.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem: „1US”, ustala się:

- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) podstawowe: teren usług publicznych sportu i rekreacji - boisko lub zespół boisk sportowych,
  - b) dopuszczalne: urządzenia rekreacji publicznej oraz wypoczynku, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) wyklucza się lokalizację jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz wprowadzania ogrodzeń za wyjątkiem tzw. łapaczy piłek za bramkami,
  - b) zakaz lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) dopuszczenie stosowania nawierzchni sportowych z materiałów sztucznych,
  - b) zakaz wykonywania robót makroniwelacyjnych, z jednoczesnym nakazem zachowania podstawowego ukształtowania terenu,
  - c) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych i sportowych;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – obowiązek ścisłego powiązania rozwiązań funkcjonalnych z rozwiązaniami przyjętymi w niezależnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, na gruntach miasta Chełmża, oznaczonych nr „1”, położonych bezpośrednio poza obszarem planu;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu publicznych – nakaz zachowania minimum 70% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej, z zastrzeżeniem pkt 3 litera a);
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) obowiązek wykonania sztucznego oświetlenia boiska / boisk,
  - b) zalecenie wykonania drenażowego systemu odwadniającego,

- c) obsługa komunikacyjna wyłącznie z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem: „12 KDW”, na warunkach wydanych przez zarządcę lub właściciela drogi;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,
  - b) odprowadzenie ścieków deszczowych – do zbiorników otwartych istniejących poza obszarem planu, po ich podczyszczeniu spełniającym wymagania przepisów odrębnych, za zgodą i na warunkach właściciela zbiorników wodnych,
  - c) zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
  - d) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej jako – podziemnych, w uzgodnieniu i na warunkach wydanych przez gestorów sieci;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania związanych z przeznaczeniem, o którym mowa w pkt. 1, użytkowanie dotychczasowe.

§ 8. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem: „2US/ZP”, ustala się:

- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu:
- a) podstawowe: przestrzeń publiczna – obiekty i urządzenia sportu i rekreacji publicznej w zieleni urządzonej,
  - b) dopuszczalne: obiekty małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) wyklucza się lokalizację jakiegokolwiek trwałe zabudowy kubaturowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz ogrodzeń pełnych od strony drogi publicznej „10 KDD/KX” i terenu „4 Z”,
  - b) możliwość zmian i przekształceń ukształtowania terenu,
  - c) zakaz lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych dla reklam o powierzchni powyżej 2 m<sup>2</sup>,
  - d) zalecenie wiązania elementów zagospodarowania terenu różnymi formami zieleni urządzonej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) obowiązek wprowadzenia wzdłuż granicy z terenem „4 Z”, zieleni izolacyjnej (izolacyjno-ochronnej), najlepiej w formie żywopłotu,
  - b) nakaz zachowania minimum 60% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej
  - c) możliwość wykonywania robót makroniwelacyjnych,
  - d) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy sportu i rekreacji;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – nie występuje potrzeba określania;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) obowiązek zapewnienia bezpiecznego oddzielenia zagospodarowania rekreacyjno – sportowego od drogi i parkingu,
  - b) obsługa komunikacyjna wyłącznie z drogi oznaczonej symbolem: „10 KDD/KX”, na warunkach wydanych przez zarządcę lub właściciela drogi;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,

- b) odprowadzenie ścieków deszczowych – do zbiorników otwartych istniejących poza obszarem planu, po ich podczyszczeniu spełniającym wymagania przepisów odrębnych, za zgodą i na warunkach właściciela zbiorników wodnych,
  - c) zaopatrzenie w energię elektryczną – z projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
  - d) obowiązek realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej jako – podziemnych, w uzgodnieniu i na warunkach wydanych przez gestorów sieci;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – do czasu realizacji zagospodarowania związanego z przeznaczeniem, o którym mowa w pkt. 1, użytkowanie rolnicze.

§ 9. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem: „6 U” ustala się:

1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu:

- a) podstawowe: teren zaplecza socjalno – sanitarnego publicznych terenów i urządzeń sportu i rekreacji, wraz z usługami towarzyszącymi,
  - b) dopuszczalne: mała architektura, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, funkcja mieszkaniowa integralnie związana z obsługą otwartych funkcji publicznych, zieleń urządzona,
- wykluczając lokalizację:
- obiektów, urządzeń i instalacji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - wielkopowierzchniowych nośników reklamowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) obowiązek budowy całego programu usług zaplecзовych z dopuszczonym mieszkaniem w formie jednej bryły,
- b) obowiązek przyjęcia rozwiązań architektonicznych, zapewniających dostęp do zaplecza socjalno –sanitarnego osobom niepełnosprawnym,
- c) elewacje od strony drogi i parkingu o wysokich walorach estetycznych,
- d) zakaz budowy jakiegokolwiek ogrodzenia od strony parkingu;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – maksymalna ochrona istniejącej zieleni wysokiej i istniejącego ukształtowania terenu;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – otoczenie zabudowy należy kształtować jako przestrzeń publiczną;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- b) maksymalna wysokość zabudowy – II kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,0m,
- c) nachylenie połaci dachowej - dowolne,
- d) minimalnego wskaźnika miejsc postojowych w obrębie terenu – nie wyznacza się,
- e) dopuszczalność sytuowania zabudowy w odległości 1,0 m od wschodniej granicy terenu;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) obsługa komunikacyjna poprzez projektowany parking o symbolu „11 KS”,
- b) obowiązek wykonania niezbędnych badań geotechnicznych gruntu pod budowę zaplecza oraz zastosowania rozwiązań wykluczających wpływ wody gruntowej na zabudowę i inne objekty;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci,

- b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnej lub miejskiej sieci kanalizacyjnej z dopuszczeniem zastosowania czasowego rozwiązania lokalnego, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz za zgodą i na warunkach właściwych organów,
  - c) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach wydanych przez gestora sieci,
  - d) zaopatrzenie w energię ciepłą z urządzeń lokalnych lub indywidualnych z zastosowaniem paliw i technologii gwarantujących nie przekraczanie dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – użytkowanie rolnicze.

**§ 10.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem „3 ZP”, ustala się:

1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu:

- a) podstawowe: tereny zieleni urządzonej wysokiej i niskiej (np. drzewa i krzewy),
- b) dopuszczalne: obiekty i urządzenia małej architektury – w tym widownia, schody terenowe, sieci infrastruktury technicznej, maszty oświetlenia boisk, itp.;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zakaz zabudowy, zakaz nie dotyczy obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego, możliwość budowy ogrodzenia pełnego od strony przyległej drogi o symbolu „9 KD/KG”,
- b) dopuszczalność lokalizacji nośników reklamowych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) nakaz maksymalnej ochrony istniejącego ukształtowania skarp,
- b) dopuszcza się niwelację terenu wyłącznie w zakresie niezbędnym dla realizacji przeznaczenia dopuszczalnego;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zagospodarowanie należy kształtować jako przestrzeń publiczną;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – nakaz zachowania min. 40% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa komunikacyjna:

- a) piesza: wyłącznie z publicznej drogi dojazdowej z ciągiem pieszym o symbolu „10 KDD/DX”,
- b) dojazdowa: poprzez teren o symbolu „1 US”;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – dopuszcza się modernizację istniejących sieci i budowę nowych wyłącznie dla potrzeb lokalnych – na warunkach wydanych przez gestora sieci;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania.

**§ 11.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem „4 Z”, ustala się:

1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu:

- a) podstawowe: tereny zieleni nie urządzonej (naturalnej) – rezerwa terenu pod drogę klasy G, (część pasa terenu drogi o szerokości w liniach rozgraniczających – 35,0 m.)
- b) dopuszczalne: obiekty małej architektury, terenowe urządzenia rekreacji indywidualnej o charakterze czasowym,
- c) przeznaczenie alternatywne: w wypadku realizacji drogi klasy G (obwodnicy miasta Chełmży) w innym przebiegu – przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne jak dla terenu oznaczonego symbolem „2 US/ZP”;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz zabudowy, zakaz nie dotyczy obiektów i urządzeń przeznaczenia dopuszczalnego, o których mowa w pkt 1 litera b);

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz maksymalnej ochrony istniejącego ukształtowania terenu;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – nakaz zachowania min. 80% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – dopuszcza się budowę nowych sieci infrastruktury technicznej, związanych z obsługą terenu o symbolu „2 US/ZP”;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – obiekty małej architektury i terenowe urządzenia rekreacji indywidualnej lub użytkowanie dotychczasowe.

**§ 12.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem „5 WS/Z” i „8 WS/Z”, ustala się:

- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) podstawowe: tereny wód powierzchniowych, śródlądowych z zielenią nie urządzoną (naturalną),
  - b) dopuszczalne: wprowadzenie niezbędnych zabezpieczeń od strony boiska o symbolu „1 US”;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – maksymalne zachowanie istniejących siedlisk wodnych i zieleni szuwarowej z zakazem wprowadzania nasadzeń roślinnych w formie nowych gatunków;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – nie występuje potrzeba określania;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zakaz naruszania linii brzegowej z wyjątkiem regulacji służących umocnieniu brzegu;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – nie występuje potrzeba określania;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – zagospodarowanie i użytkowanie dotychczasowe.

**§ 13.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem „7 R”, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – maksymalne zachowanie istniejącego ukształtowania i użytkowania terenu;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – nie występuje potrzeba określania;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – dopuszcza się budowę podziemnych sieci infrastruktury technicznej, na warunkach gestora sieci;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – użytkowanie dotychczasowe.

**§ 14.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem „11 KS”, ustala się:

- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu:

- a) podstawowe: tereny urządzeń transportu samochodowego – parking wyłącznie dla samochodów osobowych,
  - b) dopuszczalne: obiekty małej architektury, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – zalecenie stosowania nawierzchni przepuszczalnych, z wykluczeniem stosowania materiałów mogących zanieczyszczać glebę i wody np. żużla, gruzu budowlanego zawierającego azbest, itp.;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zakaz zabudowy, zakaz nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) możliwość wykonania nawierzchni bitumicznej lub betonowej,
  - c) wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej - nie określa się,
  - d) zakaz ogrodzeń pełnych;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obsługa komunikacyjna z przyległej drogi dojazdowej (10 KDD/KX) na warunkach wydanych przez zarządcę drogi;
- 7) zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - na warunkach wydanych przez zarządców dróg i gestorów sieci;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – użytkowanie dotychczasowe.

**§ 15.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem „9 KD/KG”, ustala się:

- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu:
- a) podstawowe: tereny komunikacji - droga publiczna – droga / ulica dojazdowa / główna, (część pasa terenu potencjalnej drogi głównej o szerokości w liniach rozgraniczających – 35,0 m.)
  - b) dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, zatoki autobusowe, zieleń przydrożna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nakaz wprowadzenia zieleni przydrożnej w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z obsługą drogi,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny przekrój – jezdnia o szerokości 7,0 m. z dwoma pasami ruchu, z poszerzeniami o dodatkowe pasy ruchu w obrębie skrzyżowania z drogą oznaczoną symbolem: 10 KDD/KX,
  - c) minimum jednostronny chodnik,
  - d) ścieżka rowerowa,
  - e) możliwość budowy przekroju drogowego;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – zakaz budowy zjazdów indywidualnych z jezdni drogi głównej;
- 7) zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) skrzyżowanie jednopoziomowe z drogą 9 KD/KG,



- b) budowa systemów infrastruktury technicznej na warunkach wydanych przez zarządcę drogi;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – użytkowanie dotychczasowe.

**§ 16.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem „10 KDD/KX”, ustala się:

- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) podstawowe: tereny komunikacji - droga publiczna – ulica dojazdowa ze ścieżką rowerową,
  - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń przydrożna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określania;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – minimalna: zgodnie z rysunkiem planu – 10,0 m.,
  - b) minimalny przekrój – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
  - c) minimalna szerokość jezdni 6,0 m,
  - d) chodnik lub chodniki,
  - e) jednostronna dwukierunkowa ścieżka rowerowa;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – obsługa terenów przyległych, istniejącymi bądź projektowanymi wjazdami, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) skrzyżowanie proste z drogą wewnętrzną,
  - b) zjazdy bezpośrednie na drogę z poszczególnych stanowisk parkingowych, usytuowanych w terenie oznaczonym symbolem „11 KS”,
  - c) obowiązek zapewnienia możliwości kontynuacji drogi dojazdowej i ścieżki rowerowej na terenie miasta Chełmża – poza obszarem objętym planem,
  - d) możliwość budowy placu do zawracania pojazdów,
  - e) budowa systemów infrastruktury technicznej na warunkach wydanych przez gestora sieci i w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – użytkowanie dotychczasowe.

**§ 17.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem „12 KDW”, ustala się:

- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) podstawowe: tereny komunikacji – droga wewnętrzna,
  - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
  - b) zakaz lokalizacji obiektów małej architektury i nośników reklamowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – nie występuje potrzeba określania;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określania;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - minimalna szerokość zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny;

- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) obsługa przyległych terenów rekreacyjno – sportowych i terenów towarzyszących,
  - b) zalecenie budowy nawierzchni o charakterze naturalnym, ulepszonym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - na warunkach wydanych przez gestora sieci;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania.

**§ 18.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem „13 KX/ZP”, ustala się:

- 1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) podstawowe: tereny komunikacji – ciąg pieszo – rowerowy w zieleni,
  - b) dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona i naturalna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązek ochrony istniejącej zieleni;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny przekrój – ciągu pieszo – rowerowego = 3,0 m,
  - c) obowiązek dostosowania szczegółowego przebiegu ciągu do warunków naturalnych i istniejącego ukształtowania terenu;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – obowiązek ochrony przyległych terenów rolnych gminy i uwzględnienia sposobu zagospodarowania terenów miejskich;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obowiązek zapewnienia możliwości kontynuacji ciągu pieszego i ścieżki rowerowej na terenie miasta Chełmża – poza obszarem objętym planem,
  - b) budowa systemów infrastruktury technicznej na warunkach wydanych przez gestora sieci i w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – użytkowanie dotychczasowe.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 19.** Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu – stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

**§ 20.** Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmża.

**§ 22.** 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Chełmża.

## Uzasadnienie do Uchwały Nr V/25/11

Rady Gminy Chełmża

z dnia 28 stycznia 2011 r.

Rada Gminy Chełmża podjęła uchwałę Nr XXIV/132/08 z dnia 29 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża w części wsi Skąpe. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża w części wsi Skąpe jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża. Spełnione zostały wymogi stawiane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 118, poz. 1233). Zgodnie z art. 17 pkt 1-14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykonano wymagane czynności proceduralne związane z przystąpieniem do prac nad planem. Do projektu planu zostało zgłoszonych 7 wniosków instytucji i organów uzgadniających i opiniujących. Nie wpłynęły żadne wnioski osób indywidualnych lub jednostek organizacyjnych. Wnioski instytucji zostały uwzględnione w dalszych pracach planistycznych. Następnie sporządzono projekt planu, który uzyskał wymagane ustawowo opinie i uzgodnienia, w tym pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 października 2010 r. do 30 listopada 2010 r. Do projektu planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi. W trakcie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami projektu planu w dniu 10 listopada 2010 r. Na dyskusję stawili się projektant planu, przedstawiciele Urzędu Gminy Chełmża. Po ponownym przeanalizowaniu rozwiązań projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, że nie ma zastrzeżeń do przedstawionych rozwiązań przestrzennych. Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie niniejszej uchwały uważa się za uzasadnione.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr V/25/11

Rady Gminy Chełmża

z dnia 28 stycznia 2011 r.

[Zalacznik1.JPG](#)

### **Załącznik nr 1**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr V/25/11

Rady Gminy Chełmża

z dnia 28 stycznia 2011 r.

[Zalacznik2.doc](#)

### **Załącznik nr 2**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr V/25/11

Rady Gminy Chełmża

z dnia 28 stycznia 2011 r.

[Zalacznik3.doc](#)

### **Załącznik nr 3**