

UCHWAŁA NR VIII/38/11 RADY GMINY CHELMŹA

z dnia 24 marca 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie wsi Kończewice w Gminie Chełmża.

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 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 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, 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 i Nr 116, poz. 1203, 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 z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675), po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chełmża przyjętym uchwałą Nr XLV/308/09 Rady Gminy Chełmża z dnia 30 października 2009 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie wsi Kończewice w Gminie Chełmża, zwany dalej planem.

2. Podstawę prawną planu stanowi uchwała nr XLVIII/330/09 Rady Gminy Chełmża z dnia 18 grudnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie wsi Kończewice w Gminie Chełmża.

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

§ 2. 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.

§ 3. 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.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy i rozporządzenia, normy, a także obowiązujące na terenie gminy przepisy gminne;
- 2) 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.);
- 3) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której może być lokalizowana główna ściana budynku, z zakazem jej przekroczenia, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych budynku, jak: gzyms, okap dachu, balkon, schody zewnętrzne, taras itp;

§ 5. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się:

- 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 terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 11) granice terenów służących organizacji imprez masowych.

2. Ze względu na niewystępowanie na obszarze objętym planem, nie ustala się:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 2. **Ustalenia dla obszaru objętego planem**

§ 6.1. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem nie odnotowano występowania stanowisk archeologicznych ani innych obiektów podlegających ochronie;
- 2) 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 lub Wójta Gminy Chelmża.

2. Dla obszaru objętego planem w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym obiekty podlegające ochronie: zakaz prowadzenia działalności i realizacji inwestycji zaliczanej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) zewnętrzny układ komunikacyjny tworzą przebiegające poza obszarem objętym planem droga krajowa nr1, droga wojewódzka nr 551;
- 2) dostępność komunikacyjna obszaru objętego planem poprzez skrzyżowanie drogi wojewódzkiej z drogą publiczną 2KDD;
- 3) zakaz realizacji zjazdów z drogi krajowej i wojewódzkiej;
- 4) miejsca postojowe w ilości co najmniej 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych i 5 miejsc dla autobusów oraz dodatkowo minimum 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100m² powierzchni użytkowej budynków usługowych.

4. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, o parametrach sieci dostosowanych do wymogów przeciwpożarowych, na warunkach gestora sieci;
- 2) w zakresie gospodarki ściekami sanitarno-bytowo-gospodarczymi, ustala się odprowadzanie do gminnej lub lokalnej oczyszczalni ścieków systemem kanalizacji sanitarnej albo do przydomowej oczyszczalni ścieków;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych (deszczowych), w tym z utwardzonych placów, parkingów i dróg wewnętrznych, ustala się, po ich podczyszczeniu, odprowadzanie powierzchniowo, a docelowo do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - a) czasowe gromadzenie odpadów stałych w przenośnych pojemnikach na wyznaczonym miejscu w obrębie działki, wskazana segregacja odpadów,

- b) wywóz odpadów na składowisko odpadów,
 - c) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie systemu telekomunikacji (także telefonii komórkowej i teletransmisji danych) ustala się korzystanie z istniejącej oraz projektowanej sieci i urządzeń, na warunkach gestora sieci, zakaz budowy wolnostojących wież, dopuszcza się lokalizację anten na budynkach;
- 6) brak urządzeń melioracji podstawowych, istniejące urządzenia melioracji szczegółowych- drenowanie, należy zachować lub przebudować w uzgodnieniu z odpowiednią instytucją.

5. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z GPZ Chełmża-ZDZ;
- 2) należy wybudować stację transformatorową słupową 15/04 kV z transformatorem w zależności od potrzeb zasilanej z linii elektroenergetycznej SN-15kV;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci na warunkach wydanych przez gestora;
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej na warunkach i w uzgodnieniu z gestorem;
- 5) oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne zaprojektować i wykonać z zachowaniem przepisów dotyczących obrony cywilnej.

6. Do czasu realizacji ustaleń planu teren pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 7. 1. Przeznaczenie terenu 1Up: teren zabudowy usług publicznych (miejsce pamięci narodowej - Kopiec Ziemia Polaków).

2. Linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone zostały na rysunku planu.

3. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości 30 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej,
 - b) w odległości 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej,
 - c) w odległości 15 m od linii rozgraniczającej z terenem 2KDD;
- 2) Kopiec wraz z budynkami o funkcji muzealnej, dydaktycznej, kulturalnej i turystycznej:
 - a) pomnik - kopiec z platformą widokową, budowla o wysokości do 25 m, średnica u podstawy do 60 m,
 - b) wysokość zabudowy do 10 m od poziomego terenu, budynki maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) gabaryty budynków, szerokość elewacji frontowej oraz kształt dachu – dowolne;

- 3) istniejące obiekty: krzyż, mur pamięci z wbudowanymi kasetami z ziemią z miejsc walk oraz towarzyszącą infrastrukturą do zachowania, z możliwością przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaloną linią zabudowy;
- 4) w przypadku realizacji funkcji handlowej ogranicza się powierzchnię sprzedażową maksymalnie 50 m² w budynku usługowym;
- 5) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu maksymalnie 30%, do powierzchni zabudowy zalicza się powierzchnię zabudowy budynków oraz kopca mierzoną na poziomie posadowienia obiektu;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50% powierzchni terenu;
- 7) w ramach przeznaczenia terenu przewiduje się infrastrukturę techniczną, urządzenia techniczne, parkingi, zieleń, ciągi piesze, ścieżkę rowerową lub pieszo-rowerową, plac służący obchodom uroczystości państwowych, obiekty małej architektury, pomniki, budynki, kopiec itp.;
- 8) dostępność komunikacyjna wyłącznie z drogi 2KDD.

4. Teren służący organizacji imprez masowych należy wyposażyć w odpowiednie urządzenia techniczne i budowlane.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów oraz prowadzenia działalności nie związanych z ochroną lub obsługą miejsca pamięci narodowej;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń z pełnych prefabrykatów betonowych, ażurowych z siatki, drewnianych, murowanych, metalowych, możliwość realizacji żywopłotów i nasadzeń szpalerów drzew, krzewów;
- 3) zakaz lokalizacji nośników, urządzeń i tablic reklamowych itp., dopuszcza się umieszczanie nośników informacyjnych i szyldów związanych wyłącznie z działalnością na obszarze objętym planem:
 - a) na budynkach,
 - b) wolnostojące o wysokości do 4 m od poziomu terenu z uwzględnieniem maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - c) na obiektach małej architektury;
- 4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów (w tym handlowo-usługowych), z wyjątkiem związanych z organizacją imprez masowych.

6. Zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość działki 2000 m² ;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 30 m;
- 3) pod potrzeby infrastruktury technicznej - bez ograniczeń;
- 4) zakaz wydzielania dróg wewnętrznych;
- 5) dopuszcza się scalenie działek.

7. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0%.

§ 8. 1. Ustala się przeznaczenie terenu 2KDD: droga publiczna dojazdowa.

2. Linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone zostały na rysunku planu.

3. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) pas terenu o szerokości 5 m, stanowiący teren na poszerzenie drogi znajdującej się poza obszarem objętym planem (działka Nr 231/17);
- 2) realizacja skrzyżowania drogi wojewódzkiej z drogą dojazdową;
- 3) w ramach przeznaczenia terenu przewiduje się infrastrukturę techniczną, urządzenia techniczne, parkingi, zieleń, chodnik, ścieżkę rowerową lub pieszo-rowerową, jezdnię lub pieszojezdnię itp.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz lokalizacji nośników, urządzeń i tablic reklamowych itp.;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów (w tym handlowo-usługowych), z wyjątkiem związanych z organizacją imprez masowych.

5. Zasady i warunki scalania i podziału terenu: bez ograniczeń.

6. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 0%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmża.

§ 10. Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 22.10.2010 r. znak GZ.tr.057-602-396/10 w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, nieleśne .

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
VIII/38/11
Rady Gminy Chełmża
z dnia 24 marca 2011 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik nr 1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
VIII/38/11
Rady Gminy Chełmża

z dnia 24 marca 2011 r.

Zalacznik2.doc

Załącznik nr 2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

VIII/38/11

Rady Gminy Chełmża

z dnia 24 marca 2011 r.

Zalacznik3.doc

Załącznik nr 3

Uzasadnienie

Rada Gminy Chełmża podjęła uchwałę Nr XLVIII/330/09 z dnia 18 grudnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie wsi Kończewice w Gminie Chełmża. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie wsi Kończewice w Gminie Chełmża 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 zgłoszone wnioski 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 ustawą opinie i uzgodnienia, w tym pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko były wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 30 listopada 2010 r. do 29 grudnia 2010 r. Do projektu planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi. W trakcie wyłożenia dniu 17 grudnia 2010 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami projektu. 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.