

**UCHWAŁA NR XV/85/11  
RADY GMINY CHELMŹA**

z dnia 21 października 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chelmża w jednostce strukturalnej Pluskowęsy.**

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 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 oraz z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679 i Nr 134, poz. 777), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 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, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901), po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chelmża przyjętym uchwałą Nr XLVI/308/09 Rady Gminy Chelmża z dnia 30 października 2009 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chelmża w jednostce strukturalnej Pluskowęsy, zwany dalej planem.

2. Zakres i granice planu zostały określone w uchwale Nr XLIX/392/06 Rady Gminy Chelmża z dnia 3 kwietnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chelmża w jednostce strukturalnej Pluskowęsy.

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

4. Rysunek planu zawiera:

- 1) oznaczenia obowiązujące, które stanowią ustalenia planu;
- 2) oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu.

**§ 2. 1.** Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chelmża” w skali 1:25000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia 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, jako załącznik nr 3.

2. Na potrzeby publikacji planu w Dzienniku Urzędowym, dokonano podziału rysunku planu na arkusze formatu A4:

- 1) arkusz nr 1 zawierający schemat podziału na poszczególne sekcje rysunku planu;

- 2) arkusz nr 2 zawierający wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 3) arkusz nr 3 zawierający oznaczenia do rysunku planu;
- 4) arkusze kolejne, zawierające poszczególne sekcje rysunku planu.

**§ 3.** 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) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia techniczne;
- 4) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być usytuowana zewnętrzna ściana budynku; linia ta nie dotyczy zjazdów, placów, pochylni, a także takich elementów architektonicznych budynku, jak: gzyms, wykusz, okap dachu, balkon, schody zewnętrzne, taras;
- 5) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć również zabudowę handlową.

**§ 4. 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) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 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.

2. Na obszarze objętym planem, ze względu na niewystępowanie, nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem**

**§ 5.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz komunikacji;
- 3) stosować nasadzenia rodzimych gatunków drzew i krzewów;
- 4) zgodnie z art. 114 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska w zakresie poziomów hałasu ustala się, że tereny oznaczone symbolami:
  - a) MN, MW należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - b) MN/U należą do terenów mieszkaniowo-usługowych.

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

- 1) wyznacza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej obejmującą stanowiska archeologiczne nie eksponowane z nawarstwieniami kulturowymi:
  - a) teren zajmowany przez stanowiska archeologiczne jest dostępny do celów inwestycyjnych pod warunkiem przeprowadzenia niezbędnego zakresu badań archeologicznych zapewniających odpowiednie warunki ochrony konserwatorskiej,
  - b) zakres prac archeologicznych określi w swoim uzgodnieniu Kujawsko-Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków, w zależności od charakteru planowanych inwestycji,
  - c) w rejonie ww stanowisk archeologicznych wszelkie prace ziemne można wykonać po uzgodnieniu i za pozwoleniem Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - d) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej została wyznaczona na rysunku planu;
- 2) w przypadku odkrycia, w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, należy postępować zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 7.** W zakresie ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości - nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, o których mowa w art. 22 ustawy.

**§ 8. Podziały nieruchomości na działki:**

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) dopuszcza się podziały geodezyjne stosownie do potrzeb, w tym w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami z uwzględnieniem ustalonych minimalnych wielkości działek;
- 3) w zakresie podziałów nieruchomości dla celów komunikacji i infrastruktury technicznej wielkość działki w zależności od potrzeb;
- 4) dopuszcza się łączenie działek;
- 5) dopuszcza się podziały po granicy ustalonej w planie linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

**§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**

- 1) zewnętrzny układ komunikacyjny tworzą: droga wojewódzka nr 649 oraz publiczna droga gminna;
- 2) dostępność komunikacyjna nieruchomości z drogi publicznej gminnej w terenie 13KDD, drogi wewnętrznej w terenie 2KDW, 4KDW poprzez istniejące i projektowane zjazdy, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) dostępność komunikacyjna z drogi wojewódzkiej poprzez istniejące zjazdy z zakazem realizacji nowych;
- 4) dopuszcza się dostępność komunikacyjną z drogi w terenie 13KDD poprzez teren 12KX, jeżeli ustalenia szczegółowe tak stanowią;
- 5) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych na terenie własnej nieruchomości według wskaźnika:
  - a) minimum 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
  - b) minimum 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w przypadku zabudowy usługowej,
  - c) do miejsc parkingowych nie zalicza się garaży.

**§ 10. Ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) w zakresie gospodarki ściekami sanitarno-bytowo-gospodarczymi, ustala się odprowadzanie do gminnej kanalizacji sanitarnej;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych, w tym z utwardzonych placów, ustala się odprowadzanie powierzchniowo lub do kanalizacji deszczowej;

- 4) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w sieć teletechniczną ustala się następujące zasady:
  - a) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) korzystać z istniejącej lub projektowanej, nowej sieci telekomunikacyjnej,
  - c) planowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową, dopuszcza się jej prowadzenie w obrębie pasów drogowych istniejących i projektowanych dróg, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi,
  - d) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorczych źródeł ciepła;
- 7) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej poza obszarem objętym planem stacji transformatorowej lub projektowanej stacji transformatorowej w terenie oznaczonym symbolem 13KDD, 10KP, 12KX, 16KX, 23KDD;
- 8) dopuszcza się budowę i korzystanie z odnawialnych źródeł energii, urządzeń typu konwektory słoneczne, pompy ciepła itp.;
- 9) oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W przypadku realizacji obiektu handlowego może on posiadać powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000m<sup>2</sup>.

§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu tereny pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów 1MN, 3MN, 5MN, 7MN, 11MN, 14MN, 15MN, 17MN, 18MN i 20MN.

2. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Szczególne warunki związane z zagospodarowaniem i zabudową terenu:

- 1) w terenie 11MN obowiązuje nakaz przeprowadzenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów;
- 2) należy zapewnić nieograniczony dostęp do cieków wodnych w terenach 6WS, 9WS, a także stosować przepisy odrębne.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w związku z wyznaczoną strefą „OW” ochrony konserwatorskiej w terenach 7MN, 14MN, 15MN obowiązują ustalenia zawarte w § 6.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze), lecz nie więcej niż 10m;
- 2) budynek mieszkalny jednorodzinny: główny dach dwuspadowy z kalenicą równoległą lub prostopadłą do drogi, o nachyleniu połaci dachowej 20<sup>0</sup>-45<sup>0</sup> przykryty dachówką ceramiczną o kolorze ceglastym lub pokryciem naśladującym ceramiczne (preferowany gont bitumiczny);
- 3) budynek gospodarczy, garażowy: dach dowolny;
- 4) wyklucza się stosowanie dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznych płaszczyznach połaci;
- 5) elewacje zabudowy o stonowanych kolorach, preferowana kolorystyka utrzymana w gamie barw ziemi;
- 6) zakaz budowy ogrodzeń z betonowych prefabrykatów, postuluje się zastępowanie ogrodzeń żywopłotami;
- 7) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

- 8) budynek mieszkalny jednorodzinny z dopuszczeniem realizacji lokalu użytkowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się dla terenu 11MN dostępność komunikacyjną z drogi w terenie 13KDD poprzez teren 12KX;
- 10) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 30%;
- 11) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki.

6. Szczegółowe zasady i warunki podziałów nieruchomości na działki:

- 1) w terenach 1MN, 3MN, 5MN, 7MN, 11MN, 14MN – minimalna wielkość działki – 1000 m<sup>2</sup> ;
- 2) w terenie 15MN – minimalna wielkość działki – 700 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem, że dopuszcza się pozostawienie zabudowanych działek budowlanych o powierzchni mniejszej, a w przypadku ich powiększania powinny mieć co najmniej powierzchnię określoną dla tego terenu;
- 3) w terenach 17MN, 18MN, 20MN – minimalna wielkość działki – 800 m<sup>2</sup> ;
- 4) minimalna szerokość frontu działki – 20 m.

7. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego: realizacja nośników reklamowych według zasady:

- 1) jako wolnostojące lub na budynkach;
- 2) wysokość wolnostojących obiektów nie większa niż 7m,
- 3) powierzchnia tablicy, ekranu, baneru itp. maksymalnie 12m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem, że umieszczanie szyldów informacyjnych niebędących nośnikiem reklamowym – bez ograniczeń.

8. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 30%.

**§ 14.** 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów 2KDW i 4KDW.

2. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji – droga wewnętrzna.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w terenie należy przewidzieć, w zależności od potrzeb: ciąg pieszo-jezdny, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz umieszczania nośników reklamowych oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

5. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

**§ 15.** 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów 6WS i 9WS.

2. Przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie określa się;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;
- 4) należy zachować istniejący ciek wodny służący m.in. rolnictwu i retencji, z możliwością przebudowy i realizacji urządzeń wodnych.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz umieszczania nośników reklamowych oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

5. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

**§ 16.** 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu 8ZP.

2. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) wielkość działki – w zależności od potrzeb;
- 3) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie określa się;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 70% powierzchni działki;
- 5) zagospodarować teren na potrzeby rekreacji i wypoczynku, z lokalizacją zieleni, obiektów małej architektury, placu zabaw itp.;
- 6) należy zapewnić nieograniczony dostęp do cieków wodnych w terenie 9WS, a także stosować przepisy odrębne.

4. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego: ustala się zakaz umieszczania nośników reklamowych oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

5. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

**§ 17. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10KP.**

2. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji - parkingi.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w związku z wyznaczoną strefą „OW” ochrony konserwatorskiej w terenie 10KP obowiązują ustalenia zawarte w §6.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) wielkość działki – w zależności od potrzeb;
- 3) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie określa się;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki;
- 5) należy zrealizować pas zieleni od strony terenu 14MN i 9WS;
- 6) należy zapewnić nieograniczony dostęp do cieków wodnych w terenie 9WS, a także stosować przepisy odrębne;
- 7) dopuszcza się lokalizację pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych w możliwości ich segregacji.

5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) realizacja nośników reklamowych według zasady:
  - a) jako wolnostojące,
  - b) wysokość wolnostojących obiektów nie większa niż 7m,
  - c) powierzchnia tablicy, ekranu, baneru itp. maksymalnie 12m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem, że umieszczanie szyldów informacyjnych nie będących nośnikiem reklamowym – bez ograniczeń;
- 2) zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

6. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

**§ 18. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów 12KX i 16KX.**

2. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji – ciąg pieszy.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz realizacji zjazdów z drogi wojewódzkiej;
- 3) dopuszcza się zjazd z terenu 12KX do terenu 11MN;

4) w terenie należy przewidzieć, w zależności od potrzeb: ciąg pieszy, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz umieszczania nośników reklamowych oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

5. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

#### **§ 19. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu 13KDD.**

2. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji droga publiczna dojazdowa.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w związku z wyznaczoną strefą „OW” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 6.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) w terenie należy przewidzieć, w zależności od potrzeb: ciąg pieszo-jezdny, jezdnię o szerokości minimum 5m, chodniki, zieleń, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się zakaz umieszczania nośników reklamowych oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

6. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

#### **§ 20. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu 19MW.**

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze), lecz nie więcej niż 10m;

2) budynek mieszkalny wielorodzinny: dach dwuspadowy z kalenicą równoległą lub prostopadłą do drogi, o nachyleniu połaci dachowej 20<sup>0</sup> -45<sup>0</sup> przykryty dachówką ceramiczną o kolorze ceglastym lub pokryciem naśladowującym ceramiczne (preferowany gont bitumiczny);

3) budynek gospodarczy, garażowy: dach dowolny;

4) wyklucza się stosowanie dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznych płaszczyznach połaci;

5) elewacje zabudowy o stonowanych kolorach, preferowana kolorystyka utrzymana w gamie barw ziemi;

6) zakaz budowy ogrodzeń z betonowych prefabrykatów, postuluje się zastępowanie ogrodzeń żywoplotami;

7) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

8) minimalna szerokość frontu działki – dowolnie;

9) minimalna wielkość działki 1000 m<sup>2</sup> ;

10) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 30%;

11) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki.

4. Ochrona kształtowanie ładu przestrzennego: realizacja nośników reklamowych według zasady:

1) jako wolnostojące lub na budynkach;

2) wysokość wolnostojących obiektów nie większa niż 7m;

3) powierzchnia tablicy, ekranu, baneru itp. maksymalnie 12m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem, że umieszczanie szyldów informacyjnych niebędących nośnikiem reklamowym – bez ograniczeń.

5. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 30%.

**§ 21. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu 21MN/U.**

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej;
- 2) funkcje mogą występować łącznie lub oddzielnie.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze), lecz nie więcej niż 10m;
- 2) budynek mieszkalny jednorodzinny, usługowy: główny dach dwuspadowy z kalenicą równoległą lub prostopadłą do drogi, o nachyleniu połaci dachowej 20<sup>0</sup>-45<sup>0</sup> przykryty dachówką ceramiczną o kolorze ceglasy lub pokryciem naśladującym ceramiczne (preferowany gont bitumiczny);
- 3) budynek gospodarczy, garażowy: dach dowolny;
- 4) wyklucza się stosowanie dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznych płaszczyznach połaci;
- 5) elewacje zabudowy o stonowanych kolorach, preferowana kolorystyka utrzymana w gamie barw ziemi;
- 6) zakaz budowy ogrodzeń z betonowych prefabrykatów, postuluje się zastępowanie ogrodzeń żywoplotami;
- 7) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) minimalna szerokość frontu działki – nie określa się;
- 9) minimalna wielkość działki 900 m<sup>2</sup> ;
- 10) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 30%;
- 11) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki.

4. Ohronai kształtowanieładu przestrzennego: realizacja nośników reklamowych według zasady:

- 1) jako wolnostojące lub na budynkach;
- 2) wysokość wolnostojących obiektów nie większa niż 7m;
- 3) powierzchnia tablicy, ekranu, baneru itp. maksymalnie 12m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem, że umieszczanie szyldów informacyjnych niebędących nośnikiem reklamowym – bez ograniczeń.

5. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 30%.

**§ 22. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu 22U.**

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość budynku do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10m;
- 2) dach budynku dwuspadowy z kalenicą równoległą lub prostopadłą do drogi, o nachyleniu połaci dachowej 15<sup>0</sup>-45<sup>0</sup> przykryty dachówką ceramiczną o kolorze ceglasy lub pokryciem naśladującym ceramiczne (preferowany gont bitumiczny);
- 3) wyklucza się stosowanie dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznych płaszczyznach połaci;
- 4) elewacje zabudowy o stonowanych kolorach, preferowana kolorystyka utrzymana w gamie barw ziemi;
- 5) zakaz budowy ogrodzeń z betonowych prefabrykatów, postuluje się zastępowanie ogrodzeń żywoplotami;
- 6) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) minimalna szerokość frontu działki – nie określa się;
- 8) minimalna wielkość działki – w zależności od potrzeb;
- 9) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – maksymalnie 50%;



10) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni terenu.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: realizacja nośników reklamowych według zasady:

1) jako wolnostojące lub na budynkach;

2) wysokość wolnostojących obiektów nie większa niż 7m;

3) powierzchnia tablicy, ekranu, baneru itp. maksymalnie 12m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem, że umieszczanie szyldów informacyjnych niebędących nośnikiem reklamowym – bez ograniczeń.

5. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 30%.

**§ 23.** 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu 23KDD.

2. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji droga publiczna dojazdowa.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) teren przeznaczony na poszerzenie drogi;

2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) w terenie należy przewidzieć, w zależności od potrzeb: chodnik, zieleń, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się zakaz umieszczania nośników reklamowych oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

5. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

**§ 24.** 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu 24KDZ.

2. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji droga publiczna zbiorcza.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) teren przeznaczony na poszerzenie drogi;

2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) w terenie należy przewidzieć, w zależności od potrzeb: chodnik, zieleń, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustala się zakaz umieszczania nośników reklamowych oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

5. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

**§ 25.** 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu 25MW.

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

1) teren znajduje się w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego;

2) ustala się obowiązek uzgadniania z Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projektów zabudowy i projektów zagospodarowania terenu.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wysokość istniejącego budynku do 3 kondygnacji nadziemnych;

2) w przypadku nowego budynku wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10m;

3) dach budynku dwuspadowy z kalenicą równoległą lub prostopadłą do drogi, o nachyleniu połąci dachowej 15° -45° przykryty dachówką ceramiczną o kolorze ceglącym lub pokryciem naśladującym ceramiczne (preferowany gont bitumiczny);

- 4) wyklucza się stosowanie dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznych płaszczyznach połaci;
- 5) elewacje zabudowy o stonowanych kolorach, preferowana kolorystyka utrzymana w gamie barw ziemi;
- 6) zakaz budowy ogrodzeń z betonowych prefabrykatów, postuluje się zastępowanie ogrodzeń żywopłotami;
- 7) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) minimalna szerokość frontu działki – nie określa się;
- 9) minimalna wielkość działki – w zależności od potrzeb;
- 10) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – maksymalnie 30%;
- 11) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni terenu.

5. Ohronai kształtowanieładu przestrzennego: realizacja nośników reklamowych według zasady:

- 1) jako wolnostojące lub na budynkach;
- 2) wysokość wolnostojących obiektów nie większa niż 7m;
- 3) powierzchnia tablicy, ekranu, baneru itp. maksymalnie 12m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem, że umieszczanie szyldów informacyjnych niebędących nośnikiem reklamowym – bez ograniczeń.

6. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 30%.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

**§ 27.** Z dniem wejścia w życie uchwały, w zakresie objętym uchwałą, tracą moc ustalenia uchwały nr XXV/213/2000 Rady Gminy w Chełmży z dnia 30 marca 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża w części wsi Pluskowęsy (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 71, poz. 556).

**§ 28.** 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 XV/85/11  
Rady Gminy Chełmża  
z dnia 21 października 2011 r.  
Zalacznik1.pdf

#### **załącznik nr 1**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XV/85/11  
Rady Gminy Chełmża  
z dnia 21 października 2011 r.  
Zalacznik2.doc

#### **załącznik nr 2**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XV/85/11  
Rady Gminy Chełmża

z dnia 21 października 2011 r.

Zalacznik3.doc

**załącznik nr 3**