

**UCHWAŁA NR XVI/98/11  
RADY GMINY CHELMŹA**

z dnia 28 listopada 2011 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy  
Chelmża w części wsi Głuchowo.**

Na podstawie 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 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901) oraz 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 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, i Nr 217, poz. 1281) uchwała co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chelmża, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chelmża w części wsi Głuchowo - zwaną dalej planem, będącym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chelmża dla działki nr 8/3 położonej w jednostce strukturalnej Głuchowo, przyjętego uchwałą Rady Gminy Chelmża Nr XXXI / 266 / 2000 z dnia 19 września 2000 r. ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego z 2000 r. Nr 2, poz. 8.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

3. Integralną częścią uchwały, o której mowa w ust. 1, jest:

- 1) rysunek planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik Nr 3.

**§ 2.** Przedmiotem ustaleń planu jest zakres obowiązkowy wynikający z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) „przeznaczeniu podstawowym” - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie określonym liniami rozgraniczającymi z urządzeniami budowlanymi oraz towarzyszącą zielenią urządzoną wraz z obiektami małej architektury;

- 2) „przeznaczeniu dopuszczalnym” - należy przez to rozumieć dopuszczone w planie przeznaczenie uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe wraz z urządzeniami budowlanymi, przy czym nie mogące kolidować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 3) „terenie” - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na planie liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem;
- 4) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się zabudowę kubaturową, linia zabudowy dotyczy głównej bryły budynku z wyłączeniem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachu, schodów zewnętrznych, pochylni oraz innych elementów detalu architektonicznego, przy czym okapy i gzymsy nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 0,8m, natomiast takie części budynku jak balkony, galerie tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie o więcej niż 1,3m;
- 5) "powierzchni zabudowanej"- należy przez to rozumieć powierzchnię pierwszych kondygnacji nadziemnych budynków na działce budowlanej, liczoną po zewnętrznym obrysie murów wraz z prześwitami i podcieniami, na wysokości 1,0m od podłogi;
- 6) "wskaźniku intensywności zabudowy" - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowanej do powierzchni działki budowlanej;
- 7) "usługach komercyjnych" - należy przez to zakres usług związany z działalnością gospodarczą inną niż niezbędne usługi dla ludności;
- 8) „zieleni urządzonej” - należy przez to rozumieć różnorodne kompozycje roślin ozdobnych: nasadzenia stałe (drzewa, krzewy) i sezonowe (rabaty, kwietniki);
- 9) „zieleni ochronnej” - należy przez to rozumieć różnorodne elementy zieleni wysokiej i niskiej, służące zabezpieczeniu skarpy terenowej przez erozją gleby;
- 10) "dachach wysokich" - należy przez to rozumieć formę dachu budynku o nachyleniu połaci dachowych od 20°-45°;
- 11) "dachach płaskich" - należy przez to rozumieć formę dachu budynku o nachyleniu połaci dachowych do 20°.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenie terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) stanowisko archeologiczne;
- 6) wymiarowanie elementów zagospodarowania terenu;
- 7) projektowany zjazd.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów**

§ 5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PU, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjno-usługowa (obiekty produkcyjne, składy, usługi komercyjne, handel, gastronomia, motel),
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: mieszkanie właściciela, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) nawierzchnie utwardzone dróg, parkingów oraz placów składowych należy projektować jako nieprzepuszczalne,
  - c) standardy akustyczne: jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - d) ze względu na prognozowane niekorzystne oddziaływanie przyległej drogi krajowej w zakresie klimatu akustycznego i drgań, obowiązek zapewnienia odpowiedniej ochrony budynków – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zakaz przekształceń terenu w zakresie makroniwelacji z wyjątkiem prac związanych z budową układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej i rekultywacji terenów,
  - f) istniejące urządzenia melioracyjne należy zachować lub przebudować w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny zajmowane przez stanowiska archeologiczne są dostępne do celów inwestycyjnych pod warunkiem przeprowadzenia niezbędnego zakresu badań archeologicznych, na przeprowadzenie których należy uzyskać pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) nakaz wprowadzania zieleni urządzonej od strony drogi,
  - b) zasady lokalizowania reklam i nośników reklamowych: wolnostojące nośniki reklamowe należy sytuować w ustalonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – min. 25,0m od skrajnej jezdni drogi krajowej nr 1- wg rysunku planu,
  - b) forma projektowanej zabudowy:
    - budynki usługowe, składowe i produkcyjne - budynki wolnostojące,
    - mieszkanie - budynek wolnostojący lub wydzielona część budynku usługowego,
    - pomieszczenia garażowo – gospodarcze – wolnostojące lub przybudowane,
  - c) wysokość zabudowy projektowanej:
    - budynki produkcyjne, składowe i usługowe: max. 12,0m (2-kondygnacje nadziemne),
    - budynek mieszkalny: max: 9,0m (2-kondygnacje nadziemne),
    - budynek garażowo gospodarczy: max.6,0m,

- d) geometrię dachów: dopuszcza się dachy wysokie i płaskie,
  - e) wskaźnik zabudowy: max.0,4,
  - f) teren biologicznie czynny: min. 40% powierzchni działki;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę: adaptacja i rozbudowa istniejącego systemu sieci wodociągowej,
  - b) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do projektowanego systemu kanalizacji sanitarnej,
  - c) zaopatrzenie w ciepło: ogrzewanie budynków źródłami ekologicznymi o niskiej emisji zanieczyszczeń do powietrza,
  - d) odprowadzenie wód deszczowych: wody opadowe z utwardzonych nawierzchni parkingów oraz dróg dojazdowych i placów składowych, po odpowiednim podczyszczeniu, odprowadzić do kanału (Kanał Miałkusz),
  - e) nakaz umieszczania odpadów stałych w pojemnikach służących do ich czasowego gromadzenia z okresowym wywozem na wskazane przez władze gminy składowisko,
  - f) nakaz podczyszczania ścieków technologicznych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
  - g) odpady poprodukcyjne unieszkodliwić zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - h) zasilanie w energię elektryczną: rozbudowa istniejącego systemu elektroenergetycznego,
  - i) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - j) oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne terenu z zachowaniem wymogów obrony cywilnej,
  - k) urządzenia infrastruktury technicznej projektować wyłącznie jako podziemne, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych, w uzgodnieniu z dysponentami poszczególnych sieci, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę lub właściciela nieruchomości,
  - l) obsługa komunikacyjna: z drogi powiatowej nr 44 448, poprzez działkę nr 207/24; zakaz obsługi komunikacyjnej z drogi krajowej nr 1,
  - ł) wskaźniki miejsc postojowych na samochody osobowe:
    - obowiązek zapewnienia dwóch miejsc postojowych na samochody osobowe w granicach działki dla budynku mieszkalnego,

- min. 1 miejsce postojowe/3 zatrudnionych lub 1 miejsce postojowe/30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 12) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 5 %.

**§ 6.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zieleń ochronna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) nakaz uwzględnienia zakazów i nakazów wynikających z przepisów odrębnych dla terenów przyległych do istniejącego urządzenia melioracji podstawowej (Kanał Miałkusz), w tym zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegowej i obowiązek zapewnienia dostępności do wód publicznych, w celu umożliwienia przeprowadzenia robót eksploatacyjnych i konserwacyjnych,
  - b) zakaz przekształceń terenu w zakresie makroniwelacji;
- 4) zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego: tereny zajmowane przez stanowiska archeologiczne są dostępne do celów inwestycyjnych pod warunkiem przeprowadzenia niezbędnego zakresu badań archeologicznych, na przeprowadzenie których należy uzyskać pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz zabudowy dla ochrony skarpy terenowej stanowiącej otulinę biologiczną Kanału Miałkusz;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 12) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

**§ 7.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDGP, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: droga główna ruchu przyspieszonego (klasy GP),

- b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występuje potrzeba określenia;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
  - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
  - 6) parametry zagospodarowania terenu: projektowane poszerzenie fragmentu istniejącego pasa drogi krajowej nr 1 do normatywnej szerokości min. 25,0m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określenia;
  - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
  - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz umieszczania w pasie drogowym jakichkolwiek urządzeń nie związanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, natomiast prowadzenie wszelkich robót w pasie drogi krajowej może odbywać się wyłącznie po uzyskaniu zgody i na warunkach zarządcy tej drogi;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: urządzenia infrastruktury technicznej projektować wyłącznie jako podziemne, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych, w uzgodnieniu z dysponentami poszczególnych sieci, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę lub właściciela nieruchomości;
  - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: nie występuje potrzeba określenia;
  - 12) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

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

**§ 9.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz obwieszczeniu na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Gminy Chełmża [www.gminachelmza.pl](http://www.gminachelmza.pl).

**§ 10.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVI/98/11  
Rady Gminy Chełmża  
z dnia 28 listopada 2011 r.  
Zalacznik1.JPG

**załącznik nr 1**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/98/11  
Rady Gminy Chełmża  
z dnia 28 listopada 2011 r.  
Zalacznik2.doc

**załącznik nr 2**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVI/98/11  
Rady Gminy Chełmża  
z dnia 28 listopada 2011 r.  
Zalacznik3.doc

**załącznik nr 3**