

UCHWAŁA NR
RADY GMINY CHEŁMŻA
z dnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Mirakowo obejmującego teren przy drodze nr 100530C w Gminie Chełmża.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2024 r. poz. 609, zmiana: 721) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz uchwały Nr LXXXV/557/23 Rady Gminy Chełmża z dnia 23 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Mirakowo obejmującego teren przy drodze nr 100530C w Gminie Chełmża, po stwierdzeniu, iż miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża przyjętego przez Radę Gminy Chełmża uchwałą Nr XXVIII/228/17 Rady Gminy Chełmża z dnia 30 marca 2017 r., Rada Gminy Chełmża uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego we wsi Mirakowo obejmujący teren przy drodze nr 100530C w Gminie Chełmża, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr LXXXV/557/23 Rady Gminy Chełmża z dnia 23 listopada 2023 r.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chełmża”, stanowiący **załącznik nr 1**;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2**;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące **załącznik nr 3**;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące **załącznik nr 4**.

§ 3. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
 - a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
 - e) wymiarowanie,
 - f) pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 3,0 m,
 - g) przeznaczenie terenu:
 - **ML-UT** – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki,
 - **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - **KOP** – teren parkingu,

- **ZN** – teren zieleni naturalnej,
 - **ZP-ZB** – teren zieleni urządzonej lub plaży,
 - **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 2) charakter informacyjny mają wszelkie dodatkowe oznaczenia, opisy oraz symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której wykonany został rysunek planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczym i budynku garażowym – należy przez to rozumieć również budynek gospodarczo-garażowy;
- 2) geometrii dachu – należy przez to rozumieć ustalenie obowiązujące dla dachu budynku, z wyłączeniem w szczególności: zadaszeń dla okien dachowych, werand, wiatrołapów, zadaszeń tarasów, zadaszeń ogrodów zimowych oraz dachu nad garażem dobudowanym do budynku, wiat, ramp oraz stref dostaw;
- 3) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce, o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zrealizowane w formie terenowej naziemnej lub garażu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowo planowanego budynku, w kierunku linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej, z wyłączeniem w szczególności: izolacji termicznej budynku, wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrow, gzymsów, podziemnych części budynku, na odległość nie większą niż 1,50 m;
- 5) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;
- 6) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć sumę terenów będących przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 7) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć w szczególności przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 9) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie – numer i symbol literowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 11) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 12) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130);
- 13) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju roślinność przekraczającą wysokość 2,0 m od poziomu terenu.

§ 5. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 6. 1. Planem objęto obszar o powierzchni około 2,98 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) **ML-UT** – teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki,
- 2) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 3) **KOP** – teren parkingu,
- 4) **ZN** – teren zieleni naturalnej,
- 5) **ZP-ZB** – teren zieleni urządzonej lub plaży,
- 6) **ZP** – teren zieleni urządzonej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy do 12,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy:
 - a) na rysunku planu określono nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) odległość poszczególnej linii zabudowy w szczególności od linii rozgraniczającej komunikację drogową, została określona w formie cyfrowej i umieszczona na poszczególnej linii wymiarowania;
- 3) możliwość dokonywania podziałów w celu wydzielenia dróg wewnętrznych i dojazdów, dla terenów i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz w celu powiększenia sąsiedniej działki.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) dla terenu **ML-UT** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów usługowych, określony w przepisach odrębnych;
- 3) nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych, a odpadów innych niż komunalne, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu – ustalenia zawarte w przedmiotowym planie miejscowym spełniają wymogi zasad kształtowania krajobrazu.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – określono w rozdziale 2, w ustaleniach szczegółowych.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) na terenie objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe określone w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 2) teren objęty planem położony jest poza granicami krajobrazów priorytetowych oraz poza obszarami lub obiektami określonymi w audycie krajobrazowym.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się z drogi gminnej nr 100530C, zlokalizowanej poza granicami opracowania planu;
- 2) miejsca do parkowania:
 - a) dla samochodów osobowych należy realizować w ilości minimum, dla zabudowy:
 - letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 1 miejsce na budynek,
 - usług turystyki – 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne dla usługi gastronomii (restauracja, kawiarnie, bary) oraz 1 miejsce na jeden pokój dla usług związanych z zakwaterowaniem turystycznym (hotele, motele, pensjonaty);
 - b) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy realizować w przypadku nowo wybudowanego budynku, rozbudowy budynku lub zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku, ustalenie to nie dotyczy w przypadku przeprowadzenia remontu i przebudowy istniejącego budynku,
 - c) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy zaokrąglić w górę do liczby całkowitej,
 - d) do bilansu wlicza się także miejsca do parkowania dla samochodów osobowych w garażu,
 - e) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość utworzenia nowej drogi, bądź dojazdu celem zapewnienia dostępności komunikacyjnej do działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę wszelkich sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązuje nakaz udostępniania terenu do celów eksploatacji, konserwacji i w razie awarii;

- 7) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 8) dla potrzeb komunikacji oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się w terenach wydzielone działki o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 9) zaopatrzenie w wodę:
 - a) nakazuje się przyłączenie budynków do sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 32 mm,
 - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić punkty poboru wody (hydranty) w odpowiedniej ilości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) odprowadzenie ścieków:
 - a) nakazuje się przyłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 160 mm, natomiast w przypadku kanalizacji tłocznej przewodami o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 63 mm,
 - b) w przypadku braku możliwości przyłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się możliwość ich odprowadzanie do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną nN (niskiego napięcia) – 0,4 kV,
 - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji, za wyjątkiem turbin wiatrowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, słupowej lub wolnostojącej z zapewnieniem możliwości dostępności komunikacyjnej;
- 12) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną o przekroju nie mniejszym niż PE \varnothing 32 mm,
 - b) dopuszcza się instalacje z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi;
- 13) zaopatrzenie w energię cieplną – ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z dachów – powierzchniowo w granicach terenu inwestycji (do gruntu) lub do urządzeń wodnych lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze,
 - b) z powierzchni utwardzonych związanych z usługami – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi należy, po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednim separatorze, odprowadzić wody do gruntu lub do urządzeń wodnych;
- 15) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną – kanalizacja kablowa w postaci linii kablowych lub linii optotelekomunikacyjnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 16) w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 18. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy) w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 19. Ustala się uwzględnianie ustaleń ogólnych łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1ML-UT** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki.

2. W terenie zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz infrastruktury technicznej.

3. W ramach usług turystyki dopuszcza się wydzielenie lokalu mieszkalnego.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy dla:
 - a) zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 0,01,
 - b) usług turystyki – 0,02;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla:
 - a) zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 0,3,
 - b) usług turystyki – 1,2;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy dla:
 - a) zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 0,6,
 - b) usług turystyki – 1,6;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla:
 - a) zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 60%,
 - b) usług turystyki – 20%;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla:
 - a) zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 30%,
 - b) usług turystyki – 40%;
- 7) parametry dla budynków rekreacji indywidualnej:
 - a) wysokość: nie większa niż 8,0 m,
 - b) geometria dachu: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
- 8) parametry dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) wysokość: nie większa niż 4,0 m,
 - b) geometria dachu: płaski, jednospadowy lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 9) parametry dla budynków usług turystyki:
 - a) wysokość: nie większa niż 12,0 m,
 - b) geometria dachu: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 10) nakaz nasadzenia w terenie zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości minimum 3,0 m od strony terenu **1ZP-ZB**;
- 11) dostępność komunikacyjna – z terenu **1KR**;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla:

- a) zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 300 m²,
- b) usług turystyki – nie określa się.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 7,0 m;
- 2) szerokość pasa jezdni lub pieszo-jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1KOP** ustala się przeznaczenie – teren parkingu.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 3) dopuszcza się lokalizację parkingu ogólnodostępnego w formie naziemnej;
- 4) dostępność komunikacyjna dla terenu – z terenu **1KR** lub drogi gminnej nr 100530C;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1ZN** ustala się przeznaczenie – teren zieleni naturalnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 3) w terenie nakaz zachowania przebiegu kanału melioracyjnego, utrzymanie go jako otwartego oraz konieczność zapewnienia odpowiedniego dostępu do jego brzegu;
- 4) dopuszczenie wycinki drzew oraz krzewów wyłącznie celem zapewnienia dostępu do rowu melioracyjnego;
- 5) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1ZP-ZB** ustala się przeznaczenie – teren zieleni urządzonej lub plaży.

2. Teren zieleni urządzonej, w tym w szczególności: obiekty małej architektury, place zabaw, boiska do gier, wiaty, siłownie zewnętrzne.

3. W terenie dopuszcza się lokalizację: chodnika, ścieżki rowerowej, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%;
- 6) parametry dla budynków:
 - a) wysokość: nie większa niż 3,5 m,
 - b) geometria dachu: płaski lub jednospadowy, o kącie nachylenia połaci do 10°;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1ZP** ustala się przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§ 26. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chełmża

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

§ 28. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Chełmża.

Przewodnicząca Rady Gminy

Stanisława Stasieczek

Projekt został opracowany przez **Biuro Urbanistyczne Artur Składanek**, w składzie:

Projektant planu:

mgr Artur Składanek

Asystent projektanta:

inż. Agata Galczewska

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:

mgr inż. Marta Wiśniewska

Okres opracowania: listopad 2024 r.