

UCHWAŁA NR XXXXIII/290/97

Rady Miejskiej Chełmży

z dnia 23 października 1997 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania  
przestrzennego osiedla "Kościuszki" w Chełmży , dotyczącej  
terenu oznaczonego symbolem A jednostki bilansowej .

---

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie terytorialnym ( tekst jedn. Dz.U.nr 13/96 p. 74 z póź. zm. ), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. Nr 89 poz. 415 z póź, zm.) Rady Miejska w Chełmży uchwala co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się zmianę ustaleń miejscowego planu .szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla "Kościuszki" w Chełmży, stanowiące załącznik do Uchwały nr XI/83/91 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 8 maja 1991r, na terenie położonym w północno-zachodniej części osiedla "Kościuszki" ( oznaczonej symbolem A jednostki bilansowej ), zwaną dalej zmianą planu.
2. Obszar objęty zmianą planu, o której mowa w ust. 1, oznaczony został na rysunku zmiany planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
3. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:
  - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach, lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
  - 3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
  - 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
  - 5) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,
  - 6) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

§ 2.

1. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek zmiany planu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały
2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku zmiany planu są obowiązkowymi

ustaleniami zmiany planu :

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania z zastrzeżeniem pkt 2
- 2) linie rozgraniczające, określone jako orientacyjne, podlegają uściśleniu w zatwierdzonym projekcie podziału geodezyjnego,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) obowiązkowe linie zabudowy,
- 5) budynki o wartości kulturowej.

### § 3.

1. Utrzymuje się w mocy ustalenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla "Kościuszki" w Chełmży, uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej Nr XI/83/91 w Chełmży z dnia 8 maja 1991r ( Dz. Urz. Woj. Toruńskiego z 1991r nr 28, poz. 202 z 24 lipca 1991r ) w części dotyczącej terenów oznaczonych symbolami :

- 1) K 3 Zo 1/2
- 2) K 11 Lw

2. Utrzymuje się w mocy ustalenia zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla "Kościuszki" w Chełmży uchwalonej Uchwałą Rady Miejskiej Nr XL/243/94 w Chełmży z dnia 28 kwietnia 1994r ( Dz. Urz. Woj. Toruńskiego nr 12 poz. 90, z dnia 20 czerwca 1994r ), w części dotyczącej terenów oznaczonych symbolami :

- 1) UH
- 2) MNr

3. Granice terenów objętych planami, o których mowa w ust. 1 i granice terenów objętych zmianami planu, o których mowa w ust. 2 - są oznaczone na rysunku zmiany planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

### § 4.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, w decyzjach administracyjnych, należy określić według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w §§ 6-25 z uwzględnieniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, o których mowa w §§ 27 i 28, ustaleń dotyczących układu komunikacyjnego, o których mowa w § 26 i ustaleń dotyczących użytych pojęć, o których mowa w § 5.

### § 5.

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia

- inne niż podstawowe, przewidziane w zmianie planu,
- 3) zabudowie obrzeżnej - należy przez to rozumieć zabudowę ciągłą wzdłuż przestrzeni ulic,
  - 4) harmonijnej pierzei - należy przez to rozumieć wzajemne dostosowanie do siebie pod względem estetycznym istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, zieleni i form ukształtowania terenu,
  - 5) dostępie ogólnym - należy przez to rozumieć dostęp do terenu ( obiektu ) nie limitowany ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami,
  - 6) dostępie ograniczonym - należy przez to rozumieć dostęp limitowany ograniczeniami podmiotowymi i przedmiotowymi, a w szczególności ogrodzeniem i zakazem wstępu osobom niezatrudnionym na terenie obiektów,
  - 7) dachach stromych - należy przez to rozumieć taką formę dachu budynku, w której poszczególne połacie pochylone są pod kątem co najmniej  $35^{\circ}$ ,
  - 8) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć taki rodzaj usług, które w sposób oczywisty nie pogarszają warunków życia sąsiadów ( np. nie emitują nieprzyjemnych zapachów, dymu i oparów, nie wymagają składowania odpadów na otwartej przestrzeni, nie generują ruchu drogowego lub hałasu o dużym natężeniu w porze nocnej - dotyczy to również lokali gastronomicznych z działalnością nocną ),
  - 9) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską o charakterze ozdobnym, wypełniającą wszystkie możliwe powierzchnie, w tym także w sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach ( np. zakrzewienia skarp, pnącza na ogrodzeniach, zielenią w donicach ),
  - 10) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zieleni wysokiej i niskiej złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielającej tereny mieszkaniowe, usługowe od obiektów uciążliwych ( np. tras kolejowych, komunikacyjnych ),
  - 11) powierzchni aktywnej przyrodniczo - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu ( działki ), pokrytą roślinnością ( naturalną lub urządzonej ), stanowiącą powierzchnię ekologicznie czynną. Do powierzchni tej zalicza się również powierzchnię sztucznych zbiorników wodnych.

§ 6.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem EG - ustala się przeznaczenie podstawowe:
  - obiekty i urządzenia gazownictwa
  - stacja redukcyjno-pomiarowa II<sup>o</sup>
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznacza się dla realizacji celów publicznych z zakresu ust. 1.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się :

- 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - 2) urządzenia komunikacji wyłącznie dla potrzeb przeznaczenia podstawowego,
  - 3) zieleń urządzoną.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się dostęp ograniczony.

§ 7.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem PP ustala się przeznaczenie podstawowe - działalność gospodarcza, komunalna, zakłady produkcyjne, rzemieślnicze, bazy, składy, magazyny.
2. Zasięg uciążliwości działalności związanej z przeznaczeniem podstawowym, o którym mowa w ust. 1 nie może przekraczać granic terenu PP.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) modernizację, przebudowę i wymianę istniejących budynków i urządzeń w celu poprawy standardów wyposażenia i użytkowania z zastrzeżeniem:
    - wszelkie prace inwestycyjne w obiekcie o wartościach kulturowych wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - 2) zmianę sposobu użytkowania budynków bądź zmianę technologii, pod warunkiem uwzględnienia ich wpływu na tereny otaczające i środowisko przyrodnicze,
  - 3) realizację nowej zabudowy i urządzeń pod warunkiem zachowania harmonijnej pierzei ul. Kościuszki i ul. Toruńskiej,
  - 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 5) lokalizację urządzeń i tras komunikacji wewnętrznej ( np. parkingów, dróg dojazdowych ) dla potrzeb obsługi przeznaczenia podstawowego, za wyjątkiem obiektów usług technicznych motoryzacji i stacji paliw,
  - 6) zieleń urządzoną.
4. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 3 można realizować pod warunkiem zachowania minimum 60% terenu PP jako powierzchni aktywnej przyrodniczo.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wtórne podziały geodezyjne na następujących zasadach :
  - 1) wprowadza się zakaz wydzielania jako odrębnej działki terenu niezabudowanego lub z istniejącymi obiektami kubaturowymi jeżeli nie ma on dostępu do drogi publicznej lub jego wydzielenie spowoduje niemożność skomunikowania z drogą publiczną działki sąsiedniej,
  - 2) zakaz, wymieniony w punkcie 1, nie obowiązuje w przypadku gdy dla całego terenu, oznaczonego symbolem PP, opracowany zostanie projekt zagospodarowania terenu , uwzględniający dostęp każdej nowowydzielanej działki do drogi publicznej.
6. Projekt zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 5 pkt 2 musi uwzględniać następujące zasady:
  - 1) obowiązek zachowania harmonijnej pierzei ul. Kościuszki i ul. Toruńskiej,

- 2) zachowanie minimum 40% powierzchni nowowydzielanej działki jako powierzchni aktywnej przyrodniczo,
  - 3) możliwość bezwarunkowego korzystania z istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla każdej z nowowydzielanych działek,
  - 4) wyznaczone nowe drogi, spełniające wymóg ust. 5 pkt 2, traktuje się jako cel publiczny.
7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz :
- 1) realizacji obiektów powodujących degradację środowiska,
  - 2) wprowadzania profilu działalności bądź technologii wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych lub ograniczyć możliwości zapotrzebowania na wodę innych odbiorców korzystających z istniejącej sieci wodociągowej,
  - 3) realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na funkcję mieszkaniową,
  - 4) tymczasowych obiektów budowlanych z zastrzeżeniem :
    - dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z placem budowy określonej inwestycji z nakazem ich rozbioru po zakończeniu inwestycji.

#### § 8.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem TP - ustala się przeznaczenie podstawowe - techniczno-produkcyjne - punkt poboru wody technologicznej dla potrzeb cukrowni "Chełmża".
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się :
  - 1) dotychczasowe użytkowanie,
  - 2) remonty, modernizację oraz rozbudowę zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, z zastrzeżeniem zachowania 80% powierzchni terenu jako powierzchni aktywnej przyrodniczo,
  - 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 4) lokalizację tras i urządzeń komunikacyjnych wyłącznie dla potrzeb przeznaczenia podstawowego, z zastrzeżeniem ust. 5,
  - 5) zieleni urządzonej.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz :
  - 1) realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - 2) realizacji obiektów tymczasowych,
  - 3) dokonywania wtórnych podziałów geodezyjnych terenu, z zastrzeżeniem ust. 6,
  - 4) wycinki istniejącego drzewostanu, za wyjątkiem cięć sanitarnych, z obowiązkiem wprowadzenia nowych nasadzeń, rekompensujących ubytki.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się dostęp ograniczony.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się ciąg pieszo-spacerowy z

zastrzeżeniem bezkolizyjnego trasowania jego przebiegu w stosunku do obiektów i urządzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym.

6. Dla przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 5 ustala się:

- 1) maksymalna szerokość - 5 m,
- 2) wydzielenie terenu nastąpi na podstawie projektu zagospodarowania terenu,
- 3) wydzielony teren przeznacza się dla realizacji celów publicznych,
- 4) na całej długości ciągu obowiązuje dostęp ogólny,
- 5) od strony terenów przeznaczenia podstawowego obowiązuje dostęp ograniczony,
- 6) zakaz realizacji obiektów kubaturowych stałych i tymczasowych.

#### § 9.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1 M - ustala się przeznaczenie podstawowe: mieszkalno - usługowe.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się :
  - 1) przebudowę, modernizację w celu poprawy standardów wyposażenia i użytkowania, bez zmiany powierzchni obrysu obiektu,
  - 2) zmianę profilu działalności usługowej pod warunkiem zachowania granic jej uciążliwości w obrębie obiektu,
  - 3) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi przeznaczenia podstawowego,
  - 4) zieleni urządzonej.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz :
  - 1) lokalizacji budynków gospodarczych,
  - 2) wtórnych podziałów geodezyjnych.

#### § 10.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 2 M - ustala się przeznaczenie podstawowe - funkcja mieszkaniowa.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się :
  - 1) modernizację, przebudowę i wymianę obiektów związanych z przeznaczeniem podstawowym w celu poprawy standardów wyposażenia i użytkowania,
  - 2) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi przeznaczenia podstawowego,
  - 3) zieleni urządzonej.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz:
  - 1) lokalizacji nowych budynków gospodarczych,
  - 2) tworzenia mieszkań w istniejących budynkach gospodarczych,
  - 3) dokonywania wtórnych podziałów geodezyjnych terenu,
  - 4) lokalizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych stałych bądź tymczasowych w tym: szklarni, tuneli foliowych - we frontowej części terenu.

§ 11.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1 UP ustala się przeznaczenie podstawowe - usługi publiczne:
  - 1) usługi oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej,
  - 2) administracji publicznej,
  - 3) inne usługi publiczne.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się :
  - 1) modernizację, przebudowę i wymianę istniejących budynków i urządzeń, związanych z przeznaczeniem podstawowym, w celu poprawy standardów wyposażenia i użytkowania pod warunkiem:
    - a) zachowania minimum 45% powierzchni terenu jako powierzchni aktywnej przyrodniczo,
    - b) zachowania harmonijnej pierzei ul. Kościuszki i ul. Toruńskiej,
  - 2) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi przeznaczenia podstawowego,
  - 3) lokalizację dojazdów, parkingów niezbędnych dla obsługi przeznaczenia podstawowego,
  - 4) zieleni urządzoną.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych.
4. Zaleca się wprowadzenie od ul. Kościuszki i ul. Toruńskiej pasa zieleni izolacyjnej.

§ 12.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 3 M - ustala się przeznaczenie podstawowe - funkcja mieszkaniowa.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się :
  - 1) modernizację, przebudowę w celu poprawy standardów wyposażenia i użytkowania, bez zmiany powierzchni obrysu obiektu,
  - 2) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi przeznaczenia podstawowego.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz:
  - 1) lokalizacji nowych budynków gospodarczych stałych i tymczasowych,
  - 2) tworzenia mieszkań i prowadzenia jakichkolwiek działalności usługowo-produkcyjnych w istniejących budynkach gospodarczych,
  - 3) dokonywania wtórnych podziałów geodezyjnych terenu.

§ 13.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 4 M ustala się przeznaczenie podstawowe - funkcja mieszkaniowa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) modernizację obiektu w celu poprawy standardów wyposażenia i użytkowania z obowiązkiem uzgadniania wszelkich prac inwestycyjnych, w obiekcie o wartościach kulturowych, z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - 2) lokalizację obiektów budowlanych o funkcji mieszkaniowo-usługowej od ul. Kościuszki na następujących warunkach :
    - a) maksymalna wysokość obiektów - 2 kondygnacje z mieszkalnym poddaszem,
    - b) dachy strome,
    - c) zabezpieczenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych. poza pasem drogowym ul. Kościuszki, w obrębie części frontowej terenu,
    - d) zakaz lokalizacji parkingów na zapleczu terenu,
    - e) uciążliwość prowadzonej działalności usługowo-handlowej musi mieścić się w obrębie zajmowanego lokalu,
  - 3) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi obiektów,
  - 4) zieleni urządzoną.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz :
  - 1) dokonywania wtórnych podziałów geodezyjnych terenu,
  - 2) lokalizacji nowych budynków gospodarczych stałych i tymczasowych, szklarni, tuneli foliowych,
  - 3) tworzenia nowych mieszkań w istniejących budynkach gospodarczych,
  - 4) wycinki istniejącego drzewostanu za wyjątkiem cięć sanitarnych z obowiązkiem dokonania nowych nasadzeń, rekompensujących ubytki.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się obowiązek zachowania minimum 70% powierzchni terenu jako powierzchni aktywnej przyrodniczo.

§ 14.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 2 UP ustala się przeznaczenie podstawowe - usługi publiczne:
  - 1) usługi zdrowia i opieki społecznej,
  - 2) obiekty administracji publicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) lokalizację obiektów i urządzeń niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania terenu, zgodnie z jego podstawowym przeznaczeniem, np. dróg, placów manewrowych, parkingów, z zastrzeżeniem pkt. 3,
  - 2) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi przeznaczenia podstawowego z zastrzeżeniem pkt. 3,
  - 3) lokalizacja obiektów, urządzeń i sieci, o których mowa w punkcie 1 i 2 musi uwzględniać wymóg zachowania istniejącego drzewostanu,
  - 4) modernizację, przebudowę, budowę nowych, wymianę budynków i urządzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym w celu poprawy standardów wyposażenia i użytkowania z zastrzeżeniem :



- a) wszelkie prace inwestycyjne w obiektach o wartości kulturowej wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - b) w projekcie zagospodarowania terenu uwzględniony zostanie obowiązek zachowania harmonijnej pierzei ul. Toruńskiej i warunków zachowania minimum 45% powierzchni terenu jako powierzchni aktywnej przyrodniczo,
- 5) zieleni urządzonej.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wtórne podziały geodezyjne na następujących zasadach:
- 1) ogranicza się ilość wjazdów od ul. Toruńskiej,
  - 2) wprowadza się zakaz wydzielania jako odrębnej działki terenu niezabudowanego lub z istniejącymi obiektami kubaturowymi, jeżeli:
    - a) nie ma on dostępu do drogi publicznej,
    - b) jego wydzielenie spowoduje niemożność skomunikowania z drogą publiczną działki sąsiedniej,
    - c) istniejące drogi dojazdowe nie spełniają wymagań przepisów szczególnych,
  - 3) zakaz, wymieniony w punkcie 2, nie obowiązuje w przypadku gdy dla całego terenu, oznaczonego symbolem 2 UP, opracowany zostanie projekt zagospodarowania terenu, uwzględniający dostęp każdej nowowydzielanej działki do drogi publicznej.
4. Projekt zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 3 pkt 3 musi uwzględniać następujące zasady:
- 1) obowiązek zachowania harmonijnej pierzei ul. Toruńskiej,
  - 2) zachowanie minimum 40% powierzchni nowowydzielanej działki jako powierzchni aktywnej przyrodniczo,
  - 3) możliwość bezwarunkowego korzystania z istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla każdej z nowowydzielanych działek,
  - 4) wyznaczone nowe drogi, spełniające wymóg ust. 3 pkt 3 - traktuje się jako cel publiczny.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz:
- 1) wycinki istniejącego drzewostanu za wyjątkiem cięć sanitarnych, z obowiązkiem dokonania nowych nasadzeń, rekompensujących ubytki,
  - 2) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych bezpośrednio z placem budowy określonej inwestycji, z nakazem ich rozbiórki po zakończeniu inwestycji.

#### § 15.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 5 M ustala się przeznaczenie podstawowe - funkcję mieszkaniową:
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) modernizację, przebudowę i rozbudowę budynków mieszkalnych w celu poprawy

standardu wyposażenia i użytkowania z zastrzeżeniem: wszelkie prace inwestycyjne w obiekcie o wartościach kulturowych uzgadniać należy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

- 2) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi przeznaczenia podstawowego,
  - 3) lokalizację zabudowy gospodarczej w tylnej części posesji zgodnie z warunkami przepisów szczególnych,
  - 4) zieleni urządzonej.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz:
- 1) wtórnych podziałów geodezyjnych,
  - 2) tworzenia mieszkań i prowadzenia działalności usługowo-produkcyjnej w istniejących i projektowanych budynkach gospodarczych.

§ 16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 6 M - ustala się przeznaczenie podstawowe - funkcję mieszkaniową.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) modernizację, przebudowę, wymianę budynków i sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem uzgadniania wszelkich prac inwestycyjnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz:
  - 1) budowy nowych budynków gospodarczych stałych i tymczasowych,
  - 2) wtórnych podziałów geodezyjnych,
  - 3) tworzenia nowych mieszkań i prowadzenia działalności usługowo-produkcyjnej w istniejących budynkach gospodarczych.

§ 17.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami 8, 9, 10 M ustala się jako przeznaczenie podstawowe - mieszkalnictwo jednorodzinne.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
  - a) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej związanych z obsługą przeznaczenia podstawowego,
  - b) usług nieuciążliwych, w tym usług w budynkach mieszkalnych, zgodnie z warunkami przepisów szczególnych,
  - c) zabudowy gospodarczej w tylnych częściach posesji, zgodnie z warunkami przepisów szczególnych.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz:
  - a) tworzenia mieszkań w budynkach gospodarczych,
  - b) dokonywania wtórnych podziałów geodezyjnych działek zabudowanych.
4. Dopuszcza się przebudowę, modernizację, rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych w celu poprawy standardów wyposażenia i użytkowania - zgodnie z warunkami przepisów szczególnych.

§ 18.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1 ZP ustala się przeznaczenie podstawowe - zieleni urządzona.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczona się dla realizacji celów publicznych.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 2) lokalizację dojazdu do działki budowlanej.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz:
  - 1) wtórnych podziałów geodezyjnych,
  - 2) lokalizacji jakichkolwiek obiektów kubaturowych stałych i tymczasowych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 3 pkt 1.

§ 19.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 7 M ustala się przeznaczenie podstawowe - funkcja mieszkaniowa.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) modernizację, przebudowę, rozbudowę, budowę nowych i wymianę obiektów związanych z przeznaczeniem podstawowym, w celu poprawy standardów wyposażenia i użytkowania z zastrzeżeniem:
    - a) zachowania warunków przepisów szczególnych,
    - b) zachowania lub wprowadzenia dachów stromych,
    - c) budynki nowe i wymieniane realizuje się jako dwukondygnacyjne z mieszkalnym poddaszem,
  - 2) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla obsługi przeznaczenia podstawowego,
  - 3) lokalizację urządzeń i tras komunikacji wewnętrznej ( np. parkingów, garaży, ulic osiedlowych, pieszojezdni) za wyjątkiem obiektów usług technicznych motoryzacji i stacji paliw, z obowiązkiem wprowadzenia zieleni izolacyjnej,
  - 4) zieleni urządzonej,
  - 5) place zabaw dla dzieci o nawierzchni nieutwardzonej z zielenią izolacyjną, dostosowane dla różnych grup wiekowych,
  - 6) dostępność ograniczoną terenu.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz:
  - 1) lokalizacji nowych budynków gospodarczych,
  - 2) zmiany użytkowania lokali mieszkalnych na funkcje usługowe w tym również usługi nieuciążliwe.

§ 20.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 2 ZP ustala się przeznaczenie podstawowe - zieleń izolacyjna.
2. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznacza się dla realizacji celów publicznych.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz:
  - 1) wtórnych podziałów geodezyjnych,
  - 2) lokalizacji jakichkolwiek obiektów kubaturowych, stałych i tymczasowych, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 3.

§ 21.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem RP ustala się przeznaczenie podstawowe: użytki rolne - uprawy rolne, sadownicze i ogrodnicze.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej związanej z produkcją rolniczą.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - w sytuacji braku możliwości ich trasowania lub lokalizacji poza terenem RP,
  - 2) zadrzewienia i zakrzewienia,
  - 3) lokalizację tuneli foliowych z zakazem stosowania ogrzewania na paliwa stałe.

§ 22.

1. Wyznacza się tereny z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami:
  - 1) 11 M
  - 2) 12 M
  - 3) 13 M
  - 4) 14 M
  - 5) 15 M
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) zabudowę gospodarczą,
  - 2) lokalizację usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych i gospodarczych pod warunkiem zachowania wymagań przepisów szczególnych,
  - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla funkcjonowania obiektów budowlanych,
  - 4) zieleń urządzoną.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz lokalizacji nowych szklarni i tuneli foliowych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady i standardy zabudowy i zagospodarowania:
- 1) podział terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5 na działki budowlane zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały, na podstawie zatwierdzonych projektów podziałów geodezyjnych,
  - 2) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego,
  - 3) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2,
  - 4) na jednej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego lub gospodarczo-usługowego, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2,
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 1,5 kondygnacji z poddaszem użytkowym,
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej - 1 kondygnacja,
  - 7) na budynkach mieszkalnych i gospodarczych - dachy strome,
  - 8) w projekcie zagospodarowania działki ustala się obowiązki uwzględnienia:
    - a) 2 miejsc parkingowych ( oprócz garażu ) dla działek, na których nie będzie prowadzona działalność usługowa,
    - b) minimum 3 miejsc parkingowych ( oprócz garażu ) dla działek, na których prowadzona będzie działalność usługowa,
    - c) zachowania minimum 55% powierzchni działki jako powierzchni aktywnej przyrodniczo,
    - d) do czasu realizacji komunalnych urządzeń odprowadzania ścieków, dopuszcza się indywidualne urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych, z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i pkt 5 ustala się:
- 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i usługowa może podlegać modernizacji, przebudowie, rozbudowie i wymianie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania wymienionego w ust 1 przeznaczenia podstawowego terenu.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 wprowadza się zakaz komunikowania działek od ul. Kościuszki.

§ 23.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 2 UR ustala się przeznaczenie podstawowe - działalność usługowo-wytwórcza o charakterze komercyjnym z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.
2. Zasięg uciążliwości działalności, o której mowa w ust. 1 nie może przekraczać granic terenu 2 UR.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) modernizację, rozbudowę, przebudowę i wymianę bez zwiększania wysokości istniejących budynków i urządzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym,
  - 2) zmianę sposobu użytkowania budynków i technologii pod warunkiem utrzymania wymienionego w ust. 1 przeznaczenia podstawowego i uwzględnieniem wpływu na tereny otaczające i środowisko przyrodnicze,
  - 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych bezpośrednio z obsługą przeznaczenia podstawowego,
  - 4) zieleni urządzoną.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 zaleca się:
  - 1) realizację miejsc parkingowych w obrębie terenu 2 UR,
  - 2) wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenu 2 UR.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz budowy nowych obiektów związanych z przeznaczeniem podstawowym.

§ 24.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1 UR ustala się następujące przeznaczenie podstawowe - działalność usługowo-gospodarcza o charakterze komercyjnym.
2. Zasięg uciążliwości działalności, o której mowa w ust. 1 nie może przekraczać granicy terenu 1 UR.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
  - 1) modernizację, przebudowę i wymianę istniejących budynków i urządzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym, w celu poprawy standardów wyposażenia i użytkowania,
  - 2) zmianę sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem utrzymania wymienionego w ust. 1 przeznaczenia podstawowego i z uwzględnieniem wpływu na tereny otaczające i środowisko przyrodnicze,
  - 3) budowę nowych obiektów z zastrzeżeniem ust.2
  - 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych bezpośrednio z obsługą przeznaczenia podstawowego,
  - 5) lokalizację tras i urządzeń komunikacyjnych ( np. parkingów, dróg dojazdowych wewnętrznych ) wyłącznie dla potrzeb obsługi przeznaczenia podstawowego, z wyjątkiem obiektów usług technicznych motoryzacji i stacji paliw,
  - 6) zieleni urządzoną.
4. Na terenie , o którym mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) obowiązek zachowania istniejącego drzewostanu z dopuszczeniem cięć sanitarnych i nakazem wprowadzenia nowych nasadzeń, rekompensujących ubytki,
  - 2) obowiązek zachowania minimum 60% terenu jako powierzchni aktywnej przyrodniczo.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wtórne podziały geodezyjne pod warunkiem:

- 1) minimalna szerokość frontu nowowydzielonej działki - 50 m,
  - 2) działka dzieli się prostopadle do projektowanej ulicy o symbolu 7 KD.
6. Dla nowowydzielonych działek, o których mowa w ust. 5, ustala się następujące standardy zabudowy i zagospodarowania:
- 1) nowe budynki realizuje się jako 1-kondygnacyjne z dachem stromym,
  - 2) w projekcie zagospodarowania działki uwzględnia się:
    - a) odpowiednią liczbę miejsc parkingowych, stosownie do potrzeb prowadzonej działalności,
    - b) warunek zachowania minimum 50% powierzchni działki jako powierzchni aktywnej przyrodniczo.

§ 25.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem EE ustala się przeznaczenie podstawowe - obiekty i urządzenia elektroenergetyki - stacje transformatorowe wewnętrzne 15 kV/0,4 kV.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznacza się dla realizacji celów publicznych z zakresu ust. 1.

§ 26.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem K - ustala się przeznaczenie podstawowe - miejski układ komunikacyjny:
  - 1) KZ - ulica zbiorcza
  - 2) KL - ulica lokalna
  - 3) KD - ulica dojazdowa
  - 4) oooK - ciąg pieszy o nawierzchni utwardzonej, z dopuszczeniem wyłącznie ruchu pojazdów awaryjnych i technicznych.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznacza się dla realizacji celów publicznych z zakresu ust. 1.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 wprowadza się nakaz utrzymania istniejącego drzewostanu z dopuszczeniem:
  - 1) cięć sanitarnych i cięć związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego, z wymogiem dokonania nowych nasadzeń, rekompensujących ubytki,
  - 2) cięć związanych z realizacją projektowanych ulic, z wymogiem dokonania nowych nasadzeń w pasie drogowym poza projektowaną jezdnią.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania wymagań określonych w odrębnych przepisach, dotyczących dróg publicznych i po uzyskaniu zgody zarządcy drogi.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się skrzyżowania zwykle istniejących i projektowanych jezdni.
7. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się następujące standardy zagospodarowania:
  - 1) 1 KZ - ul. Kościuszki:
    - a) utrzymuje się istniejące linie rozgraniczające, istniejące szerokości jezdni i chodników,
    - b) ustala się linię nowej zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczających
    - c) ustalenia lit. b) - nie dotyczą zabudowy na terenie o symbolu 6 M,
  - 2) 2 KZ - ul. Kościuszki :
    - a) poszerza się linie rozgraniczające do 15 m, na południe od istniejących
    - b) utrzymuje się istniejące szerokości jezdni i chodników,
    - c) ustala się linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających
    - d) wprowadza się zakaz włączania do jezdni bezpośrednich wjazdów i wyjazdów z działek położonych na terenie o symbolu 12 M,
  - 3) 1 KL - ul. Głowackiego:
    - a) utrzymuje się istniejące linie rozgraniczające, istniejące szerokości jezdni i chodników,
    - b) utrzymuje się istniejące linie zabudowy,
  - 4) 2 KL - ul. Konopnickiej:
    - a) utrzymuje się istniejące linie rozgraniczające,
    - b) wprowadza się obowiązek realizacji jezdni o szerokości 7,0 m,
    - c) wprowadza się obowiązek realizacji chodnika o szerokości minimum 1,5 m od strony terenu o symbolu 7 M,
    - d) utrzymuje się istniejące linie zabudowy dla obiektów istniejących,
    - e) ustala się linie zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających dla zabudowy projektowanej.
  - 5) 3 KL - ul. Kochanowskiego:
    - a) utrzymuje się istniejące linie rozgraniczające, istniejące szerokości jezdni i chodników,
    - b) utrzymuje się istniejące linie zabudowy,
  - 6) 4 KL:
    - a) ustala się linie rozgraniczające o szerokości 10,0 m,
    - b) wprowadza się obowiązek realizacji jezdni o szerokości 6,0 m,
    - c) wprowadza się obowiązek realizacji obustronnego chodnika o szerokości minimum 1,5 m każdy,
    - d) ustala się linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających,
  - 7) 1 KD:
    - a) ustala się linie rozgraniczające szerokości 10,0 m zakończone placem



manewrowym,

b) wprowadza się obowiązek realizacji jezdni - oszerokości 6,0 m,

c) wprowadza się obowiązek realizacji jednostronnego chodnika o szerokości minimum 1,5 m od strony terenów o symbolu 15 M,

d) ustala się linię zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających,

8) 2 KD:

a) ustala się linie rozgraniczające o szerokości 10,0 m zakończone placem manewrowym,

b) wprowadza się obowiązek realizacji jezdni o szerokości 6,0 m,

c) wprowadza się obowiązek realizacji obustronnego chodnika o szerokości minimum 1,5 m każdy,

d) ustala się linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających,

9) 3 KD: - ul. Prusa:

a) utrzymuje się istniejące linie rozgraniczające, istniejącą szerokość jezdni i chodnika,

b) utrzymuje się istniejącą linię zabudowy,

10) 4 KD :

a) ustala się linie rozgraniczające o szerokości 10 m zakończone placem manewrowym,

b) wprowadza się obowiązek realizacji jezdni o szerokości 6,0 m,

c) wprowadza się obowiązek realizacji obustronnego chodnika o szerokości minimum 1,5 m każdy,

d) ustala się linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających,

11) 5 KD :

a) ustala się linie rozgraniczające o szerokości 10 m zakończone placami manewrowymi,

b) wprowadza się obowiązek realizacji jezdni o szerokości 6,0 m,

c) wprowadza się obowiązek realizacji obustronnego chodnika o szerokości minimum 1,5 m każdy,

d) ustala się linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających,

12) 6 KD :

a) ustala się linie rozgraniczające o szerokości 10,0 m, zakończone placem manewrowym,

b) wprowadza się obowiązek realizacji jezdni o szerokości 6,0 m,

c) wprowadza się obowiązek realizacji obustronnego chodnika o szerokości minimum 1,5 m każdy,

d) ustala się linie zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających,

13) 7 KD :

a) ustala się linie rozgraniczające o szerokości 10,0 m zakończone placem manewrowym,

- b) wprowadza się obowiązek realizacji jezdni o szerokości 7,0 m,
  - c) wprowadza się obowiązek realizacji jednostronnego chodnika o szerokości minimum 2,0 m od strony terenów o symbolu 1 UR,
  - d) ustala się linię zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających,
- 14) 8 K :
- a) ustala się linie rozgraniczające o szerokości 5,0 m,
- 15) 9 K :
- a) ustala się linie rozgraniczające o szerokości 4,0 m,
- 16) 10 K :
- a) ustala się linie rozgraniczające o szerokości 5,0 m.

§ 27.

Ustala się zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) istniejąca i projektowana zabudowa docelowo musi być podłączona do miejskiej sieci infrastruktury technicznej,
- 2) warunki podłączenia muszą być zgodne z wymaganiami przepisów szczególnych i warunkami wydanymi przez dysponentów sieci.

§ 28.

Ustala się zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej:

- 1) adaptuje się istniejącą sieć infrastruktury technicznej,
- 2) wszelkie remonty, wymianę, modernizację sieci oraz budowę nowych sieci przeprowadza się na warunkach:
  - a) zgodnie z projektami technicznymi i w uzgodnieniu z dysponentem sieci,
  - b) sieci projektowane lokalizuje się w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych istniejących i projektowanych, z dopuszczeniem lokalizacji w obrębie terenów o innym przeznaczeniu podstawowym, o ile ustalenie dla tych terenów nie stanowi inaczej,
  - c) sieci projektowane lokalizuje się zgodnie z wymaganiami określonymi w odrębnych przepisach, dotyczących dróg publicznych, za zgodą i na warunkach wydanych przez zarządcę drogi,
  - d) sieci modernizowane i nowobudowane realizuje się jako podziemne.

§ 29.

Uchyła się Uchwałę Rady Miejskiej w Chełmży nr XI/83/91 z dnia 8 maja 1991r w sprawie miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla "Kościuszki" w Chełmży ( Dziennik Urzędowy Województwa Toruńskiego z 1991r nr 28, poz. 202 ), zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały z zastrzeżeniem § 3 niniejszej uchwały.

§ 30.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Chełmża.

§ 31.

Ustala się stawkę procentową służącą do naliczenia opłat od wzrostu wartości nieruchomości na:

- 1) dla terenu o symbolu 1 UR - 0%
- 2) dla terenu o symbolu 11 M - 0%
- 3) dla terenu o symbolu 12 M - 0%
- 4) dla terenu o symbolu 13 M - 0%
- 5) dla terenu o symbolu 14 M - 0%
- 6) dla terenu o symbolu 15 M - 0%

§ 32.

Do niniejszej uchwały dołącza się prognozę skutków wpływu ustaleń zmiany planu na środowisko przyrodnicze, stanowiącą załącznik do uchwały.

§ 33.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Kościuszki" w Chełmży wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Toruńskiego.

 Przewodniczący  
Rady Miejskiej  
*Ryszard Nowicki*  
Ryszard Nowicki