

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ CHEŁMŻY
z dnia 2023 r.

- w sprawie **uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowo-zachodniej części miasta Chełmża.**
- na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 **ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym** (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.);
- oraz: art. 14-20, art. 23-26, art. 30 **ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.);

w celu określenia zasad gospodarki przestrzennej uwzględniających politykę przestrzenną państwa, interes publiczny wspólnoty samorządowej i interesy władających gruntami, w szczególności polegający na ułatwieniu procesu inwestycyjnego na przeznaczonych do tego terenach w wykonaniu Uchwały Nr XXXV/282/22 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 9 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowo-zachodniej części miasta Chełmża, po stwierdzeniu, że zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Chełmża, przyjętego Uchwałą Nr XXV/205/2000 Rady Miejskiej w Chełmży z dnia 30 listopada 2000 r.,

uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowo-zachodniej części miasta Chełmża.

Dział I
Przepisy ogólne

Rozdział 1

Zakres spraw i sposób regulacji

§ 1.1. Ustala się na obszarze objętym niniejszą zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwaną dalej „planem”, tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz oznaczone symbolem i numerem, o których mowa w ust. 2.

2. Symbol i numer, o którym mowa w ust. 1, składa się kolejno z:

- 1) kolejnego numeru jednostki przestrzennej,
- 2) kolejnego numeru terenu w ramach jednostki przestrzennej,
- 3) symbolu klasy/klas przeznaczenia terenu.

§ 2. Plan określa ustalenia, pogrupowane w dwunastu grupach ustaleń. Są to grupy:

- 1) **przeznaczenie terenów**, gdzie ustala się przeznaczenie terenów lub zasady ich zagospodarowania, ograniczenia w użytkowaniu terenów, w szczególności zakaz zabudowy oraz określa się w zależności od uwarunkowań i występowania potrzeby:
 - a) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
 - b) granice obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, przekształceń lub rekultywacji i innych obszarów problemowych,
 - c) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz granice ich stref ochrony związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,
 - d) granice obszarów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
 - e) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
 - f) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych,
 - g) granice pomników ząglady i ich stref ochrony,
 - h) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
 - i) granice terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
 - j) granice obszarów przestrzeni publicznej i wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**, gdzie dla istniejących i projektowanych elementów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności dla: osi i punktów widokowych, dominant kompozycji przestrzennej, charakterystycznych obiektów, ustala się:
 - a) cechy wymagające ochrony,
 - b) cechy wymagające ukształtowania,

- c) cechy wymagające rewaloryzacji;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**, gdzie ustala się zasady wynikające z potrzeb ochrony środowiska oraz zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony środowiska i przyrody, w tym wynikających z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody oraz dla:
- a) terenów górniczych,
 - b) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) **zasad kształtowania krajobrazu**, gdzie ustala się zasady wynikające z potrzeb ochrony krajobrazu oraz zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony krajobrazu, w tym krajobrazów priorytetowych;
- 5) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**, gdzie ustala się przedmiot i zasady ochrony oraz określa się obiekty i tereny chronione ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 6) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, gdzie w szczególności określa się zasady umieszczania w obszarach przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych, zieleni;
- 7) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**, gdzie ustala się:
- a) obowiązkowo:
 - linie zabudowy,
 - wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalną wysokość zabudowy,
 - gabaryty obiektów,
 - minimalną liczbę miejsc do parkowania, w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
 - b) w zależności od potrzeb:
 - sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości,
 - kolorystykę obiektów budowlanych,
 - pokrycie dachów,
 - minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 8) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** objętych planem miejscowym, w której ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności:
- a) minimalne lub maksymalne szerokości frontów działek,
 - b) minimalne lub maksymalne powierzchnie działek,
 - c) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi;
- 9) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**, gdzie ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, w tym określa się:
- a) układ komunikacyjny wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg i innych szlaków komunikacyjnych,
 - b) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym;
- 10) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**, gdzie ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym określa się:
- a) układ sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami,
 - b) powiązania układu sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 11) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów oraz inne ustalenia stanowiące**, gdzie ustala się zasady zagospodarowania tymczasowego terenów, ograniczenia w użytkowaniu tymczasowym terenów, w szczególności zakaz zabudowy oraz ustala się termin, do którego tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie może być wykonywane oraz inne ustalenia;
- 12) **ustalenia dotyczące stawek procentowych**, gdzie ustala się wysokości stawek procentowych, na podstawie których określa się opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości.
- § 3.** Brak ustaleń w poszczególnych grupach, o których mowa w § 2 oznacza, że przepisy odrębne regulują zagadnienie w sposób dostateczny lub na obszarze zmiany planu nie występują uwarunkowania i zagadnienia wymagające szczegółowych regulacji. W szczególności na obszarze zmiany planu nie występują:

PROJEKT WYKŁADANY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

- 1) w grupie ustaleń „przeznaczenie terenów”:
 - a) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - b) obszary wymagające rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, przekształceń lub rekultywacji ani inne obszary problemowe;
 - c) tereny pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW ani ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
 - d) obszary pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;
 - e) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
 - f) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe ani tereny służące organizacji imprez masowych;
 - g) pomniki zagłady i ich strefy ochronne;
 - h) tereny zamknięte ani strefy ochronne terenów zamkniętych;
 - i) obszary przestrzeni publicznej;
 - 2) w grupie ustaleń „zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu”:
 - a) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony środowiska i przyrody;
 - b) tereny górnicze;
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
 - d) obszary osuwania się mas ziemnych;
 - 3) w grupie ustaleń „zasady kształtowania krajobrazu”: tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów z zakresu ochrony krajobrazu, w tym krajobrazy priorytetowe;
 - 4) w grupie ustaleń „zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej”: obiekty i tereny dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wymagające objęcia ochroną ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- § 4.** Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:
- 1) część graficzna zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w południowo-zachodniej części miasta Chełmża w skali 1:1000, stanowiąca w całości Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały, zawierająca:
 - a) ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określone w Legendzie jako „Ustalenia”,
 - b) informacje zawarte w zależności od potrzeb, niebędące ustaleniami zmiany planu miejscowego, określone w Legendzie jako „Informacje”,
 - c) inne elementy:
 - nazwę planu miejscowego,
 - określenie skali w formie liczbowej i liniowej,
 - informację o układzie współrzędnych,
 - informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,
 - wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmża z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem zmiany planu miejscowego wraz z legendą,
 - legendę;
 - 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stanowiące Załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania – stanowiące Załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały;
 - 4) dane przestrzenne tworzone dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące Załącznik nr 4 do niniejszej Uchwały.

Rozdział 2

Definicje i objaśnienia użytych określeń

- § 5.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:
- 1) „geometrii dachu” – należy przez to rozumieć kształt dachu nad główną częścią bryły budynku; do określenia geometrii dachu budynku nie bierze się pod uwagę zadaszeń: ganków, werandy, garaży, itp., których zadaszenia nie tworzą jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn;
 - 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym ustala się wznoszenie zabudowy; linia zabudowy może zostać przekroczona o nie więcej niż 0,8 m w przypadku okapów i gzymsów oraz nie więcej niż 2,0 m w przypadku balkonów, wykuszy, loggii, tarasów, ganków, przedsionków, schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściami, pochylni, ramp itp.; linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu i części

PROJEKT WYKŁADANY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

- podziemnych innych obiektów budowlanych; nie dotyczy urządzeń budowlanych, technicznych, wodnych, infrastruktury technicznej i drogowej;
- 3) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
 - 4) „powierzchni całkowitej zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych i podziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
 - 5) „planie” – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwaloną niniejszą Uchwałą;
 - 6) „rysunku planu” – należy przez to rozumieć część graficzną zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w § 4 pkt 1, stanowiącą Załączniki nr 1 do niniejszej Uchwały;
 - 7) „usługach” należy przez to rozumieć zabudowę związaną z prowadzeniem:
 - a) usług publicznych – takich jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, funkcje kultu religijnego i czynności religijnych, bezpieczeństwa i porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, usługi edukacji, nauki, zdrowia, pomocy i opieki społecznej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego) i ogólnodostępne usługi kultury i rozrywki, muzea i biblioteki,
 - b) usług komercyjnych – takich jak: usługi handlu z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², gastronomii, biura, usługi turystyki, łączności, centra konferencyjne i wystawiennicze, usługi finansowe, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów, hurtownie o powierzchni nie większej niż 150m² powierzchni użytkowej,
 - c) usług rzemieślniczych – takich jak (np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV, itp.) oraz innej działalności na zasadzie analogii do wymienionych powyżej niepowodującej przekroczeń wartości normatywnych zanieczyszczeń powietrza i poziomu dźwięku w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej, jak również powstawania odorów i niezorganizowanej emisji zanieczyszczeń;
 - 8) „zabudowie towarzyszącej” – rozumie się przez to wolnostojące obiekty pomocnicze, budynki garażowe, gospodarcze i inne towarzyszące na działce budowlanej zabudowie o funkcjach wskazanych jako przeznaczenie terenu;
 - 9) „zagospodarowaniu tymczasowym” – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, odmienny niż ustalony w ustaleniach planu dotyczących przeznaczenia terenu, dopuszczony na czas określony; zasady tymczasowego zagospodarowania terenów określają ustalenia planu;
 - 10) „zieleni izolacyjnej” – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej o różnej wysokości, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, rodzimych, z nasadzeniami w min. 50% gatunków zimozielonych, stanowiący izolację akustyczną, ochronną przed pyłami i spalinami lub widokową, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

Dział II Ustalenia ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów

§ 6. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów na obszarze planu:

- 1) **MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) **MW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 3) **KDD** – teren drogi dojazdowej.

§ 7. Przeznaczenie terenów dopuszcza, w zależności od potrzeb, lokalizację:

- 1) zabudowy towarzyszącej;
- 2) obiektów budowlanych, tymczasowych obiektów budowlanych, zgodnych z przeznaczeniem terenu;
- 3) komunikacji drogowej wewnętrznych;
- 4) infrastruktury technicznej;
- 5) urządzeń budowlanych, służących potrzebom właścicieli i użytkowników terenów, to jest: urządzeń technicznych związanych z obiektem budowlanym, zapewniających możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, między innymi służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdów, ogrodzeń, placów postojowych i placów pod śmietniki;
- 6) urządzeń wodnych i innych form zagospodarowania terenu, w szczególności służących prawidłowemu funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu;
- 7) zbiorników wodnych oraz oczek wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Na obszarze planu wyklucza się lokalizację kempingów i pól biwakowych.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

PROJEKT WYKŁADANY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

§ 9. Obowiązuje kształtowanie zabudowy, urządzeń budowlanych i wodnych zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, realizowanymi poprzez pozostałe ustalenia planu.

§ 10. Obowiązuje kształtowanie zagospodarowania terenów, lokalizacja obiektów i zespołów zabudowy oraz kształtowanie ich kompozycji w sposób umożliwiający tworzenie przestrzeni o wysokim standardzie estetycznym, realizowanymi poprzez pozostałe ustalenia planu.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane.

§ 12. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane, z wyłączeniem:

- 1) przedsięwzięć komunikacyjnych i z zakresu infrastruktury technicznej,
- 2) innych przedsięwzięć, jeżeli procedura oceny oddziaływania na środowisko wykaże brak negatywnego wpływu na środowisko.

§ 13. Obowiązuje utrzymanie równowagi przyrodniczej poprzez:

- 1) zakaz, bez oczyszczenia, zrzutu wód opadowych (ścieków) z terenów komunikacji drogowej i terenów o innym użytkowaniu powodującym ponadnormatywne zanieczyszczenie wód opadowych, do gruntu, rowów melioracyjnych i do wód powierzchniowych;
- 2) zakaz magazynowania, składowania odpadów i substancji niebezpiecznych bez utwardzonego podłoża i izolacji wykluczającej możliwość przenikania zanieczyszczeń do gruntu;
- 3) nakaz zebrania wierzchniej warstwy gleby przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych;
- 4) ograniczenie prac niwelacyjnych do niezbędnego minimum;
- 5) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego;
- 6) nakaz zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

§ 14. W zakresie wyposażenia terenów w infrastrukturę ochrony środowiska:

- 1) obowiązuje podłączenie zabudowy do gminnego systemu wodno-kanalizacyjnego;
- 2) obowiązuje prowadzenie gospodarki odpadami w formie zorganizowanej, z uwzględnieniem segregacji odpadów, w oparciu o gminny i powiatowy program gospodarki odpadami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 13 pkt 1, zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki, w tym poprzez powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych.

§ 15. Na obszarze zmiany planu obowiązuje zachowania warunków akustycznych odpowiednich do ustalonego przeznaczenia terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Nakaz nasadzania rodzimych gatunków drzew i krzewów w celu zwiększenia trwałości biocenozy.

Rozdział 4

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 17. Obowiązuje lokalizacja zabudowy o parametrach i w sposób pozwalający na kształtowanie harmonijnego krajobrazu, realizowana zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 18. Nakaz kształtowania przestrzeni publicznych bez barier architektonicznych.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 19.1. Obowiązuje kształtowanie zagospodarowania przestrzennego i form zabudowy: w sposób uwzględniający wyznaczone w ustaleniach dla terenów:

- 1) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu,
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
 - 3) w sposób zgodny z wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych.
2. W przypadku sytuowania budynków ścianą bez okien i drzwi zwróconą w stronę sąsiedniej działki budowlanej, dopuszcza się lokalizację:
- 1) na granicy z sąsiednią działką budowlaną zabudowy towarzyszącej, jeśli na sąsiedniej działce budowlanej znajduje się zabudowa zlokalizowana w odległości mniejszej niż 3 metry od tej samej granicy;
 - 2) zabudowy w odległości 1,5 metra od granicy sąsiedniej działki budowlanej jeśli na sąsiedniej działce budowlanej znajdują się budynki zabudowy towarzyszącej zlokalizowane w odległości mniejszej niż 3 metry od tej samej granicy.

3. Realizacja zabudowy zgodnie z ustępem 2 wymaga zachowania przepisów odrębnych, w tym dotyczących bezpieczeństwa i warunków ochrony przeciwpożarowej.
 4. Dopuszcza się zbliżenie budynków lub tymczasowych obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną do granicy działki zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 20.** 1. Obowiązuje kształtowanie zagospodarowania terenu i form zabudowy zgodnie z wyznaczonymi, w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, wskaźnikami kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.
2. Wyznaczone w ustaleniach szczegółowych wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą obiektów budowlanych związanych z budową systemów infrastruktury technicznej oraz dróg i ciągów pieszych.
 3. Dopuszcza się maksymalną wysokość budowli: 20 m.
 4. Jeżeli ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, przy lokalizacji zabudowy obowiązuje zachowanie minimalnych odległości od dróg publicznych wynikających z przepisów szczególnych.
 5. Na terenach na których nie wyznaczono linii zabudowy obowiązuje lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wynikającymi z przepisów szczególnych.
- § 21.** Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m². Ustalenie nie obowiązuje przy podziałach mających na celu:
- 1) wydzielenie działek niezbędnych dla lokalizacji budowli i budynków systemów infrastruktury technicznej oraz działek drogowych, jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
 - 2) wydzielenie działek przeznaczonych na powiększenie działek sąsiadujących.
- § 22.** Istniejące w dniu uchwalenia planu budynki, które nie spełniają ustalonych planem wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu i form zabudowy, uznaje się za zgodne z planem. Dla budynków tych:
- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących: formy dachu, kąta nachylenia połąci dachowych, ich kolorystyki lub dostosowanie ich do ustalonych planem wskaźników;
 - 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego na użytkowe.
- § 23.** 1. Budowa nowego obiektu, rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego, jest uwarunkowana umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc do parkowania.
2. W zakresie miejsc do parkowania ustala się:
 - 1) obowiązek zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - a) co najmniej jednego miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) co najmniej dwa miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni budynku usługowego;
 - 2) sposób realizacji – dowolny.
 3. Ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- § 24.** 1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- 1) maksymalna szerokość frontów nowych działek – 215 m;
 - 2) maksymalna powierzchnia nowych działek – 12600 m²;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi – 60° do 120°.
2. Wyznaczone w ust. 1 graniczne parametry nowych działek nie obowiązują dla działek przewidzianych dla lokalizacji budowli i budynków systemów infrastruktury technicznej oraz dróg.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- § 25.** 1. Teren objęty planem obsługiwany jest przez układ komunikacyjny, w skład którego wchodzi istniejące, w tym położone poza granicami zmiany planu, i planowane drogi publiczne.
2. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, powiązania układu komunikacyjnego, o którym mowa w ust. 1, obsługującego obszar objęty planem, z układem zewnętrznym poprzez wybiegające poza obszar objęty niniejszym planem ciągi dróg.
 3. Dla nowo wydzielonych działek dróg wewnętrznych obowiązuje minimalna szerokość pasa drogowego: 6 m.
 4. Dla dróg wewnętrznych ślepo zakończonych ustala się obowiązek zakończenia placem do zawracania o minimalnych wymiarach: 12,5 m x 12,5 m.
- § 26.** 1. W liniach rozgraniczających dróg, wyklucza się lokalizację obiektów budowlanych innych niż:
- 1) jezdnie i inne objekty budowlane związane z funkcjonowaniem drogi;

- 2) użytkowe obiekty małej architektury służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz innych obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie terenu, jak: wiaty przystankowe, kosze na odpady, ławki, oświetlenie, szyldy i tablice informacyjne i inne;
 - 3) sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) zieleń przydrożna/przyuliczna.
2. Lokalizacja, w liniach rozgraniczających drogi, nowych i przedłużanie lokalizacji istniejących użytkowych obiektów małej architektury służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku oraz innych obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie terenu, jak: wiaty przystankowe, kosze na odpady, ławki i oświetlenie dróg wymaga:
- 1) niepowodowania istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej, pieszej;
 - 2) braku kolizji z pozostałymi ustaleniami zmiany planu.
3. Na obszarze zmiany planu obowiązuje organizacja wszystkich przejść dla pieszych przez drogi w sposób umożliwiający płynne, bezkolizyjne połączenie powierzchni chodnika i powierzchni jezdni.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- § 27.1.** W zakresie sieci elektroenergetycznej obowiązuje budowa nowych i rozbudowa istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze zmiany planu.
2. Istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną należy przystosować do planowanego zagospodarowania. Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi odbywa się w porozumieniu z zarządcą sieci.
- § 28.1.** W zakresie sieci wodociągowej obowiązuje rozbudowa istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do obsługi zabudowy na całym obszarze zmiany planu.
2. Obowiązuje wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe lub inne zabezpieczenie terenu w zakresie przeciwpożarowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Rozbudowa sieci wodociągowej wymaga zapewnienia w niezbędnym zakresie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.
- § 29.** W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje budowa sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym do obsługi zabudowy na całym obszarze zmiany planu.
- § 30.** Obowiązuje, z zastrzeżeniem § 13 pkt 1, odprowadzenie wód deszczowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub w inny sposób zgodny z obowiązującymi przepisami.
- § 31.** W zakresie sieci gazowej dopuszcza się budowę sieci gazowej oraz związanych z nią obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w gaz zabudowy na całym obszarze zmiany planu.
- § 32.** W zakresie sieci telekomunikacyjnej obowiązuje budowa sieci teletechnicznej, telekomunikacyjnej i sieci teleinformatycznej, w zakresie niezbędnym do wyposażenia w nią zabudowy na całym obszarze zmiany planu.
- § 33.** Wyklucza się lokalizację nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.
- § 34.** Na obszarze zmiany planu obowiązuje zabezpieczenie w niezbędnym zakresie: systemu alarmowego i systemu wczesnego ostrzegania, alternatywnych źródeł zaopatrzenia w wodę pitną oraz innych obiektów i urządzeń służących realizacji zadań obrony cywilnej mających na celu zapewnienie ochrony ludności przed niebezpieczeństwami wynikającymi z działań wojennych, klęsk żywiołowych i zagrożeń środowiskowych.

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oraz inne ustalenia stanowiące

- § 35.** Wyklucza się tymczasowe zagospodarowanie, z zastrzeżeniem tymczasowego zagospodarowania związanego z budową infrastruktury technicznej i realizacją inwestycji zgodnych z ustaleniami planu.

Dział III
Ustalenia szczegółowe dla terenów

Rozdział 1

Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce przestrzennej 1

§ 36. Dla terenu oznaczonego **1.1MN-U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lub
 - 2) U – tereny usług.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązująca linia zabudowy w odległości 5 m od wschodniej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4 m od południowej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
 - 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
 - 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla:
 - a) kondygnacji nadziemnych:
 - minimalna: 0,001,
 - maksymalna: 1,0;
 - b) kondygnacji podziemnych:
 - minimalna: 0,001,
 - maksymalna: 0,3;
 - 6) wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
 - b) gabaryty zabudowy: powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna;
 - c) geometria dachu:
 - rodzaj dachu: dach dwu-, cztero- lub wielospadowy o głównych połaciach dachowych posiadających wspólną kalenicę;
 - jednakowy kąt nachylenia poszczególnych połaci dachowych, ustalenie nie dotyczy zadaszeń nietworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn, wykuszy, itp.;
 - kąt nachylenia połaci dachowych: 30°- 45°.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie z drogi przylegającej do terenu od strony południowej.
4. Ustalenia dotyczące stawek procentowych: ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 10%.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce przestrzennej 2

§ 37. Dla terenu oznaczonego **2.1MN-U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lub
 - 2) U – tereny usług.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nowa zabudowa lokalizowana wzdłuż ulicy stanowiącej zachodnią granicę terenu winna nawiązywać do elementów tradycyjnej formy architektonicznej charakterystycznej dla sąsiadującej zabudowy.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od zachodniej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
 - 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla:
 - a) kondygnacji nadziemnych:

PROJEKT WYKŁADANY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

- minimalna: 0,001,
- maksymalna: 1,0;
- b) kondygnacji podziemnych:
 - minimalna: 0,001,
 - maksymalna: 0,3;
- 5) wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 9 m;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy garażowo-gospodarczej: 6 m;
 - c) gabaryty zabudowy: powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna;
 - d) geometria dachu:
 - rodzaj dachu dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: dach dwu-, cztero- lub wielospadowy o głównych połaciach dachowych posiadających wspólną kalenicę;
 - rodzaj dachu dla zabudowy garażowo-gospodarczej: dach dwu- lub czterospadowy o głównych połaciach dachowych posiadających wspólną kalenicę;
 - jednakowy kąt nachylenia poszczególnych połaci dachowych, ustalenie nie dotyczy zadaszeń nietworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn, wykuszy, itp.;
 - kąt nachylenia połaci dachowych dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 30°- 45° .;
 - kąt nachylenia połaci dachowych dla zabudowy garażowo-gospodarczej: 10°- 45° .
- 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna terenu z dróg przylegających do terenu zarówno położonych w granicach jak i poza granicami planu.
- 5. Ustalenia dotyczące stawek procentowych: ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 10%.

§ 38. Dla terenów oznaczonych: **2.2MN-U** i **2.3MN-U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lub
 - 2) U – tereny usług.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
 - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla:
 - a) kondygnacji nadziemnych:
 - minimalna: 0,001,
 - maksymalna: 1,0;
 - b) kondygnacji podziemnych:
 - minimalna: 0,001,
 - maksymalna: 0,3;
 - 4) wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 9 m;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy garażowo-gospodarczej: 6 m;
 - c) gabaryty zabudowy: powierzchnia zabudowy jednego budynku: dowolna;
 - d) geometria dachu:
 - rodzaj dachu dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: dach dwu-, cztero- lub wielospadowy o głównych połaciach dachowych posiadających wspólną kalenicę;
 - rodzaj dachu dla zabudowy garażowo-gospodarczej: dach dwu- lub czterospadowy o głównych połaciach dachowych posiadających wspólną kalenicę;
 - jednakowy kąt nachylenia poszczególnych połaci dachowych, ustalenie nie dotyczy zadaszeń nietworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn, wykuszy, itp.;
 - kąt nachylenia połaci dachowych dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 30°- 45° .;
 - kąt nachylenia połaci dachowych dla zabudowy garażowo-gospodarczej: 10°- 45° .
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna terenu z dróg przylegających do terenu zarówno położonych w granicach jak i poza granicami planu.
4. Ustalenia dotyczące stawek procentowych: ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 10%.

§ 39. Dla terenu oznaczonego: **2.4MW-U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

PROJEKT WYKŁADANY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

- 1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, lub
- 2) U – tereny usług.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązuje realizacja oznaczonego na rysunku planu pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 5 m od granic zmiany planu;
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) lokalizację usług dopuszcza się wyłącznie w parterach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub w osobnych budynkach usługowych;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od zachodniej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy usługowej: 5%;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym z usługami w parterach: 30%;
 - 5) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy usługowej: 40%;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym z usługami w parterach: 30%;
 - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla:
 - a) kondygnacji nadziemnych zabudowy usługowej:
 - minimalna: 0,001,
 - maksymalna: 0,5;
 - b) kondygnacji podziemnych zabudowy usługowej:
 - minimalna: 0,001,
 - maksymalna: 0,5;
 - c) kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym z usługami w parterach:
 - minimalna: 0,001,
 - maksymalna: 1,2;
 - d) kondygnacji podziemnych zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej i zabudowy o funkcji mieszanej:
 - minimalna: 0,001,
 - maksymalna: 0,3;
 - 7) wskaźniki kształtowania form zabudowy i kompozycji obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 8 m;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym z usługami w parterach: 15 m;
 - c) maksymalna wysokość zabudowy garażowo-gospodarczej: 6 m;
 - d) gabaryty zabudowy:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku usługowego: 5 500 m²;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym z usługami w parterach: 600 m²;
 - e) geometria dachu:
 - rodzaj dachu: dach dwu- lub czterospadowy o głównych połaciach dachowych posiadających wspólną kalenicę, albo dach płaski;
 - jednakowy kąt nachylenia poszczególnych połaci dachowych, ustalenie nie dotyczy zadaszeń nietworzących jednej całości z dachem nad główną bryłą budynku oraz zadaszeń lukarn, wykuszy, itp.;
 - kąt nachylenia połaci dachowych dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 0°- 30°.;
 - kąt nachylenia połaci dachowych dla zabudowy garażowo-gospodarczej: 0°- 45°.
 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: obsługa komunikacyjna terenu z dróg przylegających do terenu zarówno położonych w granicach jak i poza granicami planu.
 5. Ustalenia dotyczące stawek procentowych: ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 10%.

§ 40. Dla terenów oznaczonych: **2.5KDD** i **2.6KDD** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: KDD – tereny teren drogi dojazdowej.
2. Wyklucza się lokalizację miejsc do parkowania samochodów.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 12,5 m – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) klasa drogi publicznej: D – droga dojazdowa;
 - 3) obowiązuje placu do zawracania samochodów.
4. Ustalenia dotyczące stawek procentowych: dla całego terenu ustalenie wysokości stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie dotyczy.

Dział IV
Przepisy końcowe

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chełmża.

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

.....
Przewodniczący Rady Miejskiej Chełmży