# UCHWAŁA NR XXV/150/2008
# Rady Miasta Chełmna

z dnia 28 października 2008 r.

## w sprawie uchwalenia zmian fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zm. 2002 r. Dz. U. Nr 23, poz. 220, Dz. U. Nr 62, poz. 558, Dz. U. Nr 113, poz. 984, Dz. U. Nr 214, poz. 1806, Dz. U. Nr 153, poz. 1271, Dz. U. Nr 214, poz. 1806; 2003 r. Dz. U. Nr 80, poz. 717, Dz. U. Nr 162, poz. 1568; 2004 r. Dz. U. Nr 102, poz. 1055, Dz. U. Nr 116, poz. 1203; 2005 r. Dz. U. Nr 172, poz. 1441, Dz. U. Nr 175, poz. 1457; 2006 r. Dz. U. Nr 17, poz. 128, Dz. U. Nr 181, poz. 1337; 2007 Dz. U. Nr 48, poz. 327, Dz. U. Nr 138, poz. 974, Dz. U. Nr 173, poz. 1218; 2008 r. Dz. U. Nr 180, poz. 1111.) oraz art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zm. Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41; Dz. U. Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954; Dz. U. Nr 130, poz. 1087; Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319; Dz. U. Nr 225, poz. 1635, Dz. U. Nr 127, poz. 880.), oraz na podstawie Uchwały Nr XII/72/2007 Rady Miasta Chełmna z dnia 11 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmna, Rada Miasta Chełmna uchwala co następuje:

§ 1

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmno, przyjętego uchwałą Nr XV/195/99 z dnia 30 listopada 1999r r., uchwala się zmiany fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmno, zwane dalej „planem" w zakresie następujących jednostek strukturalnych:
   1) jednostka strukturalna A 7/2 UT, UA, UH;
   2) jednostka strukturalna E 83 PUA;
   3) jednostki strukturalne C 35 MW i 34 UP;
   4) jednostka strukturalna E 25 MW;
   5) jednostka strukturalna G 11 MW;
   6) jednostka strukturalna G 15 KP;
   7) jednostki strukturalne A 18/3 MW i A 18/4 UT;
   8) jednostki strukturalne A 4 KX, A 24/5 ZPu, A 24/4 MN, A 24/3 KP.
2. Granice obszaru objętego planem zostały określone na załącznikach graficznych 1-7 do Uchwały Nr XII/72/2007 Rady Miasta Chełmna z dnia 11 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmna.

### Rozdział I
### Przepisy ogólne

§ 2

1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
   1) część graficzna planu, obejmująca rysunek planu – będący ustaleniami planu, stanowiący załączniki nr 1-7 do uchwały, w skali 1:1000,
   2) rozstrzygnięcie, nie będące ustaleniami planu:
      a) 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 8 do uchwały.

3. Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenów oraz sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy tych terenów, określone są w postaci:
   1) ustaleń ogólnych, zawartych w Rozdziale II uchwały, odnoszących się do całego obszaru objętego planem oraz do charakterystycznych obszarów wyznaczonych na Rysunku planu;
   2) ustaleń szczegółowych, zawartych w Rozdziale III uchwały, odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych na Rysunku planu;
   3) Rysunku planu, obowiązującego w zakresie ustaleń ujętych w tym rysunku oraz w jego legendzie.
4. Ustalenia określone w ust. 3 obowiązują łącznie.

§ 3

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne zawarte w niniejszej uchwale;
   2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z jej treści nie wynika inaczej;
   3) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunkach o których mowa w § 2 ust. 2 pkt.1 niniejszej uchwały, będących integralnymi załącznikami Nr 1 - Nr 7 do niniejszej uchwały;
   4) terenie - należy przez to rozumieć najmniejszą wydzieloną jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono w planie postanowienia szczegółowe;
   5) wyodrębnione tereny na rysunku planu oznacza się wg następującej zasady:
      a) w jednostce strukturalnej A:

| Jednostka strukturalna | Numer wyodrębnionego kwartału | Numer wyodrębnionego terenu | Przeznaczenie podstawowe |
|---|---|---|---|
| A | 11 | 11/2 | MWU |

      b) w jednostkach C, E, G

| Jednostka strukturalna | Numer terenu | Przeznaczenie podstawowe |
|---|---|---|
| C | 8 | MN |

      c) pierwsza w zapisie duża litera określa poszczególne jednostki strukturalne:
         A – Stare Miasto,
         C – Rybaki,
         E – Dworcowa,
         G – Grudziądzka,
      d) pierwsza cyfra arabska określa:
         - kolejny numer kwartału w jednostce A „Stare Miasto”,
         - kolejny numer wyodrębnionego terenu, w jednostkach strukturalnych C, E, G dla którego sformułowano szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte w Rozdziale III,
      e) druga po ukośniku cyfra arabska określa kolejny numer wyodrębnionego terenu, wewnątrz poszczególnego kwartału w jednostce A „Stare Miasto”, dla którego sformułowano szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte w Rozdziale III,
      f) duże litery określają przeznaczenie podstawowe terenów wg ustaleń zawartych w Rozdziale II;

6) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów;
7) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki przylegającą do drogi publicznej;
8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje dominującą powierzchnię ogólną budynków zlokalizowanych w danym terenie;
9) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które obejmuje mniejszą powierzchnię ogólną budynków zlokalizowanych w danym terenie;
10) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć elementy wyposażenia zabudowy i urządzenia terenu, które wzbogacają i nierozłącznie towarzyszą przeznaczeniu podstawowemu i uzupełniającemu jak: ciągi komunikacyjne i dojazdy, zieleń i elementy małej architektury, budynki gospodarcze i garaże oraz urządzenia infrastruktury dla potrzeb lokalnych, w tym stacje transformatorowe, o ile przepisy szczegółowe nie mówią inaczej;
11) adaptacji - należy przez to rozumieć budynki istniejące, dopuszczone do zachowania;
12) adaptacji przestrzennej – należy przez to rozumieć obowiązkowe zachowanie zabudowy i/lub elementów zagospodarowania podlegających ochronie na podstawie obowiązujących przepisów o ochronie dóbr kultury;
13) wymianie – należy przez to rozumieć realizację nowego budynku w lokalizacji, która jest identyczna jak budynku wyburzanego;
14) modernizacji – należy przez to rozumieć działania usprawniające funkcjonowanie infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego;
15) uciążliwości obiektów i urządzeń - należy przez to rozumieć takie oddziaływanie na środowisko, które w jakikolwiek niekorzystny sposób wpływa na zasoby środowiska i jego podstawowe elementy tj. wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, glebę i zasoby wód powierzchniowych, szatę roślinną, klimat akustyczny itp., a pośrednio na standardy przebywania w środowisku ludzi i zwierząt;
16) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć obrys budynku, dopuszcza się aby balkony, loggie, werandy, wykusze itp. mogły wystawać poza obrys budynku nie więcej niż 1m; w terenach zabudowy produkcyjno-usługowej stacje transformatorowe i budynki portierni przy bramach wjazdowych mogą być realizowane poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
17) obowiązującej linii zabudowy – przestrzeganie zasad wynikających z ustalenia tej linii uważa się za spełnione jeżeli budynki o funkcji podstawowej na działce budowlanej będą lokalizowane w tej linii, tzn. że w wyznaczonej linii znajdzie się płaszczyzna lica budynku; ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione jeżeli co najmniej 70 % powierzchni frontowej elewacji budynku znajduje się przy linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię; dla pozostałych obiektów kubaturowych lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy;
18) pierzejowej linii zabudowy – przestrzeganie zasad wynikających z ustalenia tej linii uważa się za spełnione jeżeli budynki o funkcji podstawowej na działce budowlanej będą lokalizowane w tej linii, tzn. w wyznaczonej linii znajdzie się płaszczyzna lica budynku; ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione jeżeli co najmniej 90 % powierzchni frontowej elewacji budynku znajduje się przy linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię oraz tworzy wraz z budynkami na działkach sąsiednich zwartą ścianę architektoniczną z przejazdami bramowymi; dla pozostałych obiektów kubaturowych lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy;
19) nieprzekraczalnej linii zabudowy gospodarczej i garażowej – należy przez to rozumieć linię zabudowy z zakazem przekroczenia jej przy lokalizacji budynku

gospodarczego lub garażu na działce, dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce linia ta nie obowiązuje;

20) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni ogólnej kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce do powierzchni działki.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust.1 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, obowiązującymi w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

§ 4

1. Wyznacza się na Rysunku planu, którym mowa w § 2, ust. 2 pkt 1 następujące elementy:
   1) Obowiązujące elementy ustaleń planu:
      a) granice planu,
      b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
      c) linie rozgraniczające sektory o różnym sposobie zagospodarowania w granicach terenu o jednym przeznaczeniu,
      d) linie zabudowy nieprzekraczalne,
      e) linie zabudowy obowiązujące,
      f) linie zabudowy pierzejowej,
      g) nieprzekraczalna linia zabudowy gospodarczej i garażowej,
      h) obiekty dopuszczone do likwidacji,
      i) usługi wbudowane w parterach,
      j) bramy przejazdowe,
      k) brzegi zbiorników wodnych do zachowania;
      l) skarpy do zachowania;
   2) Elementy uwzględnione w Rysunku planu ustalone na mocy przepisów odrębnych:
      a) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
      b) obiekty wpisane do ewidencji zabytków.

b. Oznaczenia graficzne na Rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5

1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów:
   1) tereny usług turystyki – **UT;**
   2) tereny usług administracji –**UA;**
   3) tereny usług handlu – **UH;**
   4) tereny usług sportu –**US**;
   5) tereny zabudowy do prowadzenia działalności produkcyjno-usługowej i usług administracji- **PUA**;
   6) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - **MW**;
   7) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej- **MWU**;
   8) tereny parkingów i garaży - **KP**;
   9) tereny wydzielonych ciągów pieszo-jezdnych - **KDX**;
   10) tereny urządzeń elektroenergetycznych – **E.**
2. Plan przeznacza na cele publiczne następujące tereny:
   1) tereny usług sportu – US;
   2) tereny wydzielonych ciągów pieszo-jezdnych – KDX;
   3) tereny urządzeń elektroenergetycznych – E.

## Rozdział II

## Ustalenia ogólne

§ 6

Plan ustala następujące warunki w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:

1. Obszar planu stanowi fragment Chełmińskiego Parku Krajobrazowego i podlega w całości ochronie na mocy przepisów odrębnych. Sposób zagospodarowania i użytkowania obszaru parku określony został w Rozporządzeniu Nr 19/2005 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 8 września 2005 r. w sprawie Chełmińskiego Parku Krajobrazowego.
2. Plan ustala zakaz:
   1) lokalizowania obiektów nowych i rozbudowywanych ogrzewanych z innych źródeł niż przy zastosowaniu technologii i paliw ekologicznych;
   2) lokalizowania nowych obiektów budowlanych na terenach przeznaczonych do zabudowy, a nie wyposażonych w podstawową sieć infrastruktury (wodociąg, energia elektryczna), przed wykonaniem tej infrastruktury;
   3) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników ściekowych;
   4) emisji do powietrza zanieczyszczeń ponad dopuszczalne normy;
   5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą one innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych;
   6) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek do których inwestor posiada tytuł prawny;
   7) likwidacji istniejących rowów otwartych, bez uzgodnienia z odpowiedni służbami i organami właściwymi ds. gospodarki wodnej i bez zapewnienia odpływu wód opadowych z terenów.
3. W przypadku nowej realizacji, rozbudowy bądź przebudowy na terenie Parku inwestycji, dla których wymagane będzie wykonanie raportu oddziaływania na środowisko, plan ustala obowiązek eliminowania wskazanego w raporcie ujemnego wpływu na środowisko metodami technicznymi lub technologicznymi, a jeżeli to jest niemożliwe, obowiązek odstąpienia od inwestycji.
4. Zakazy określone w ust. 2 nie dotyczą zadań realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa oraz inwestycji realizujących cele publiczne z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej.
5. Plan dopuszcza wszelką nieuciążliwą działalność gospodarczą o charakterze usługowo – rzemieślniczym, o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminowanie ponadnormatywnego oddziaływania (emisje zanieczyszczeń powietrza, hałasu) na środowisko poza teren, do którego jednostka ma tytuł prawny.
6. Plan ustala obowiązek:
   1) sukcesywnego usprawnienia funkcjonowania kotłowni lokalnych i palenisk domowych jako głównych źródeł zanieczyszczenia powietrza na terenie objętym planem;
   2) sukcesywnego zastępowania paliwa stałego innymi, bezemisyjnymi lub niskoemisyjnymi nośnikami energii (np. elektryczność, gaz, olej opałowy o niskiej zawartości siarki i inne), a w przypadku nowych inwestycji zastosowanie jedynie ekologicznych nośników energii;
   3) selekcji i gromadzenia odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie odpadów zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta.
7. Plan ustala zapewnienie odpowiedniego standardu akustycznego jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej w myśl ustawy Prawo ochrony środowiska dla następujących przeznaczeń: MW i MWU.

8. Plan ustala zapewnienie poziomu pola elektromagnetycznego jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej w myśl ustawy Prawo ochrony środowiska dla następujących przeznaczeń: MW i MWU.

§ 7

Plan ustala następujące warunki w zakresie ochrony dóbr kultury i krajobrazu kulturowego:

1. Obiekty o wartościach kulturowych, wpisane do rejestru zabytków WKZ i gminnej ewidencji zabytków, zaznaczone graficznie na Rysunkach planu stanowiących załączniki nr od 1 do 7, podlegają nadzorowi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wymagają:
   1) uzyskania wytycznych WKZ przed planowanymi pracami konserwatorskimi, remontowymi, adaptacyjnymi i modernizacyjnymi;
   2) uzgodnienia z WKZ remontów, przebudowy oraz wszelkich zmian na zewnątrz i wewnątrz w strukturze budynku.
2. Utrzymuje się następujące strefy ochrony konserwatorskiej wyznaczone w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmna stanowiącego Uchwałę Nr XLVIII/309/2006 Rady Miasta Chełmna z dnia 5 września 2006 r.:
   1) strefa ,,**A**" — pełnej ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej zespołu staromiejskiego, wpisanego do rejestru zabytków jako dzielnicy Starego Miasta w obrębie dawnych murów miejskich wraz z ich otoczeniem;
   2) strefa ,,**B1**" — ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych i zabudowy miejskiej o wartościach kulturowych — poza zespołem staromiejskim, która obejmuje teren historycznej zabudowy miejskiej;
   3) strefa **„B2"** — ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych i zabudowy przedmiejskiej o wartościach kulturowych — poza zespołami zabudowy miejskiej;
   4) strefa ,,**OW**" — obserwacji archeologicznej.
3. W granicach stref, o których mowa w ust. 2, znajdują się następujące tereny objęte ustaleniami niniejszego planu:
   1) A 7/2 UT, UA, UH – strefy A i OW;
   2) C 34 MW, C 35 MW – strefy B2 i OW;
   3) E 25 MWU – strefa B1;
   4) A 18/3 MWU, A 18/4 UT - strefy A i OW;
   5) A 11 KDX, A 24/3 US - strefy A i OW;
4. Na terenie średniowiecznego zespołu Starego Miasta w strefie **„A"** i strefie **„OW"** obowiązuje:
   1) utrzymanie:
      a) historycznego układu ulic i placów,
      b) historycznego rozplanowania zabudowy,
      c) historycznej (- ych) linii zabudowy,
      d) historycznych podziałów terenu na działki budowlane lub nawiązanie do dawnych podziałów poprzez zaznaczenie ich architektonicznymi podziałami brył lub elewacji, bądź za pomocą ukształtowania terenu wnętrz blokowych i małej architektury,
      e) drobnej skali założenia urbanistycznego i zabudowy,
      f) dotychczasowego gabarytu zabudowy oraz charakteru wystroju zewnętrznego elewacji zabudowy historycznej,
      g) istniejącej zabudowy historycznej poprzez jej konserwację, modernizacje techniczną z maksymalnym zachowaniem struktury budowli oraz restaurację zniszczonych elementów detalu architektonicznego,
      h) charakteru historycznej sylwety miasta poprzez zakaz realizacji w otoczeniu istniejącej zabudowy większych kubatur, przekraczających skalą jej charakter,
      i) historycznych obiektów klasztornych i poklasztornych łącznie z tradycyjnym

zagospodarowaniem terenu,

j) dotychczasowego, historycznego ukształtowania terenu z pełnym zachowaniem istniejącej zieleni, w tym tradycyjnych zespołów zieleni stoków i krawędzi, z powstrzymaniem ich erozji i degradacji,
k) komponowanych fragmentów (terenów) zieleni miejskiej w postaci zieleńców i skwerów jako wyposażenia miejskiej przestrzeni kulturowej,
l) historycznych alei, promenad spacerowych i przyrodniczych osi widokowych,
m) wszystkich elementów średniowiecznego systemu obronnego (mury, fosy, relikty umocnień murowanych i ziemnych),
n) cmentarza bez zmian historycznej kompozycji przestrzennej cmentarza i nienaruszania jego granic oraz wszystkich elementów jego historycznego zagospodarowania tj: układu, zieleni, kaplic, nagrobków, ogrodzenia i bramy itp.,

2) stopniowe porządkowanie zapleczy zabudowy z systematycznym usuwaniem obiektów przeznaczonych do likwidacji, oznaczonych na Rysunku planu;
3) stopniowa wymiana zabudowy nie posiadającej wartości historyczno-architektonicznej i technicznej oraz realizacja nowej zabudowy dostosowanej charakterem do otoczenia wyłącznie w uzgodnieniu z WKZ;
4) sukcesywne uzupełnianie wolnych terenów w historycznym ciągu ulic zabudową plombową o wysokich walorach architektonicznych, dostosowaną do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, artykulacji oraz nawiązaniu form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej; w przypadku zachowanych materiałów ikonograficznych, rekonstrukcja historycznych elewacji z użyciem współczesnych materiałów, w uzgodnieniu z WKZ;
5) sukcesywna eliminacja uciążliwości komunikacyjnych z terenu historycznego zainwestowania;
6) do czasu spełnienia ustaleń pkt 2, 3, 4 i 5 plan dopuszcza dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu;
7) montaż skrzynek gazowych wg. indywidualnego projektu; pozostałe urządzenia techniczne należy montować w miejscach niewidocznych, wyłącznie w uzgodnieniu z WKZ;
8) umieszczanie na budynkach tablic, reklam, napisów oraz ustalenie kolorystyki elewacji wyłącznie w uzgodnieniu z WKZ;
9) przywrócenie historycznej nawierzchni ulic oraz uzgodnienie projektów przebudowy ulic z WKZ;
10) nawiązanie w projektach małej architektury do historycznej kompozycji architektonicznej z uwzględnieniem znamion współczesnych;
11) podporządkowanie warunków dla sieci uzbrojenia terenu wymogom wynikającym z ochrony konserwatorskiej obszaru; przedsięwzięcia związane z remontem, przebudową istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz budowa nowych wymagają uzgodnienia z WKZ;
12) dostępność terenu na cele inwestycyjne pod warunkiem przeprowadzenia niezbędnego zakresu badań archeologicznych (zależnych od rodzaju i zakresu inwestycji), które można prowadzić w uzgodnieniu i za pozwoleniem WKZ;
13) dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołu i poszczególnych obiektów, w przypadku obiektów o znacznej wartości kulturowej projekt adaptacji do współczesnych potrzeb należy poprzedzić badaniami architektonicznymi.

5. Na terenach znajdujących się w strefie ,,**B1**" obowiązuje:
   1) utrzymanie:
      a) istniejącej zabudowy historycznej poprzez jej konserwację, modernizację techniczną z maksymalnym zachowaniem struktury budowli oraz restaurację elementów detalu architektonicznego i wystroju wnętrz,
      b) charakteru wystroju zewnętrznego elewacji zabudowy historycznej,

c) obiektów architektury historycznej z możliwością zmiany funkcji na handlowo-usługową lub kulturalną, muzealną związaną z historią obiektu etc, pod warunkiem dostosowania nowej funkcji do wartości zabytkowej obiektu,
d) zasadniczych elementów rozplanowania, szczególnie historycznego przebiegu ulic i placów oraz ich przekroju poprzecznego,
e) występującej zieleni nieurządzonej w dotychczasowym charakterze ze względu na znaczenie kulturowo-krajobrazowe,
f) dotychczasowego, historycznego ukształtowania terenu ze znacznym ograniczeniem zmian w istniejącej zieleni,
g) tradycyjnych zespołów zieleni stoków i krawędzi, z powstrzymaniem ich erozji i degradacji;

2) plan dopuszcza uzupełnienie wolnych terenów przy obiektach będących w gminnej ewidencji zabytków na terenie podwórza, o architekturze dostosowanej do obiektów wartościowych w otoczeniu, w uzgodnieniu z WKZ;
3) sukcesywne uzupełnienie wolnych terenów w historycznym ciągu ulicy zabudową o dostosowanej architekturze, o funkcji mieszkalnej i/lub handlowo-usługowej, w uzgodnieniu z WKZ;
4) docelowa wymiana zabudowy nie posiadającej wartości historycznej, architektonicznej i technicznej na nową, dostosowaną charakterem do otoczenia, w uzgodnieniu z WKZ;
5) ochrona istniejących założeń komponowanej zieleni urządzonej parków, skwerów i zieleńców i zieleni towarzyszącej zabudowie (zadrzewienia przyuliczne, przedogródki wraz z historycznymi ogrodzeniami i elementami małej architektury), z dopuszczeniem niezbędnej rekultywacji;
6) odtworzenie i rekultywacja zieleni terenów zniszczonego krajobrazu jako przestrzeni przyrodniczej;
7) do czasu spełnienia ustaleń pkt 2 i 3, plan dopuszcza dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu;
8) uzgadnianie z WKZ wszelkich reklam.

6. Na terenie znajdującym się w strefie **„B2”** ochrony konserwatorskiej i strefie **„OW”** obowiązuje:
   1) utrzymanie:
      a) historycznego układu ulic i placów,
      b) historycznego rozplanowania zabudowy,
      c) drobnej skali założenia urbanistycznego i dotychczasowego gabarytu zabudowy,
      d) historycznego ukształtowania terenu ze znacznym ograniczeniem zmian w istniejącej zieleni,
      e) istniejącej zabudowy historycznej poprzez konserwację oraz restaurację zniszczonych elementów wystroju architektonicznego,
      f) tradycyjnych skupisk zieleni nieurządzonej o znaczeniu kulturowo-krajobrazowym w dotychczasowym charakterze, w tym zespołów zieleni stoków i krawędzi, z powstrzymaniem ich erozji i degradacji,
      g) urządzeń wodnych, historycznego biegu rzeczki, z konserwacją brzegów oraz zieleni towarzyszącej;
   2) zakaz realizacji w otoczeniu większych kubatur, przekraczających skalę charakter istniejącej zabudowy i ochrona terenu jako przedpola ekspozycji sylwety miasta;
   3) zagospodarowanie terenu zielenią przesłaniającą dysonanse przestrzenne i scalającą fragmenty krajobrazu kulturowego;
   4) dostępność terenu na cele inwestycyjne pod warunkiem prowadzenia prac ziemnych pod stałym nadzorem archeologicznym.

7. Na obszarach stref, o których mowa w ust. 2, pkt 1, działania związane z remontami elewacji frontowych i dachów od strony elewacji frontowej budynków, nie wymienionych w ust. 1, wymagają uzgodnienia z WKZ. Bieżącą konserwacja i remonty tych budynków

nie wymagają uzgodnień z WKZ.

8. W granicach strefy obserwacji archeologicznej „OW”, o której mowa w ust. 2 pkt. 4 plan ustala:
   1) obowiązek uzgadniania z WKZ, na etapie wydawania decyzji administracyjnych, wszelkich planowanych inwestycji w skład których wchodzą prace ziemne, naruszające strukturę gruntu poniżej miąższości warstwy ornej;
   2) realizację w uzgodnieniu i za pozwoleniem WKZ badań archeologicznych (nadzór archeologiczny bądź badania wykopaliskowe) wynikających z uzgodnienia z WKZ określonego w pkt 1.

§ 8

Plan ustala następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji:

1. Plan ustala fragmenty linii rozgraniczających następujących ulic, dróg publicznych:
   1) Łunawska – wschodnia linia rozgraniczająca;
   2) Dworcowa- południowa linia rozgraniczająca;
   3) Słowackiego – wschodnia linia rozgraniczająca;
   4) Rynkowa – zachodnia linia rozgraniczająca;
   5) Rynek północna linia rozgraniczająca;
   6) 22 Stycznia – północna i południowa linia rozgraniczająca;
   7) Kilińskiego – południowa linia rozgraniczająca;
   8) Kamionka – zachodnia linia rozgraniczająca;
   9) Młyńska – północna linia rozgraniczająca;
   10) Kościuszki – wschodnia linia rozgraniczająca;
   11) Parkowa – południowa linia rozgraniczająca.
2. Plan ustala linie rozgraniczające ciągu pieszo-jednego – A 11 KDX.
3. Plan nakazuje realizację następującej liczby miejsc postojowych i parkingowych:
   1) w strefie A, o której mowa w § 7:
      a) dla funkcji usług komercyjnych – 10 miejsc postojowych na 1000 $m^2$ powierzchni użytkowej,
      b) dla funkcji usług publicznych, w tym sportu – 5 miejsc postojowych na 100 użytkowników,
      c) dla funkcji mieszkaniowej – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
   2) w strefach B1 i B2, o których mowa w § 7:
      a) dla funkcji usług komercyjnych – 15 miejsc postojowych na 1000 $m^2$ powierzchni użytkowej,
      b) dla funkcji usług publicznych, w tym sportu – 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników,
      c) dla funkcji mieszkaniowej – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
   3) w terenach położonych poza strefami wymienionych w pkt. 1 i 2 :
      a) dla funkcji produkcyjnej i usługowej – 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
      b) dla funkcji usług publicznych– 30 miejsc postojowych na 100 użytkowników,
      c) dla funkcji mieszkaniowej – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.
4. Plan dopuszcza bilansowanie wymaganej liczby miejsc postojowych dla usług publicznych, w tym sportu w strefach A, B1 i B2 w drogach publicznych.
5. Plan dopuszcza w strefie A w przypadku braku możliwości wjazdu na posesję parkowanie samochodów mieszkańców w liniach rozgraniczających ulic; w pozostałych przypadkach – parkowanie na posesji.

6. W przypadku braku możliwości zapewnienia wymaganej liczby miejsc parkingowych na terenie objętym wnioskiem o pozwolenie na budowę, dopuszcza się możliwość ich realizacji poza obszarem objętym wnioskiem, na terenie zamiennym, wskazanym przez Burmistrza Miasta Chełmna.

§ 9

Plan ustala następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Zasady ogólne:
   1) utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zlokalizowanych w terenie objętym planem, w tym obsługujących obszar nie objęty planem, zapewniając możliwość ich rozbudowy i przebudowy;
   2) prowadzenie nowych ciągów uzbrojenia oraz lokalizowanie obiektów i urządzeń w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic, dojść pieszych i pieszo-jezdnych, z uzasadnionych powodów technicznych i ekonomicznych dopuszcza się inne trasy infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu;
   3) uściślenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej następować będzie na etapie wydawania decyzji administracyjnych dla poszczególnych inwestycji;
   4) w przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez użytkownika sieci.
2. Zasady w podsystemie zaopatrzenia w wodę:
   1) plan ustala jako podstawowe źródło zaopatrzenia miasta w wodę ujęcie wodociągu komunalnego w rejonie osiedla Rybaki położone w północnej części miasta Chełmna, dalej poprzez stację uzdatniania wody przy ul. Kilińskiego w Chełmnie i układ sieci wodociągowej, magistralnej i rozbiorczej rozprowadzającej wodę po obszarze miasta;
   2) jako uzupełnienie zbiorowego zaopatrzenia w wodę plan dopuszcza, przejściowo lub docelowo:
      a) ujęcia indywidualne i lokalne, wszędzie gdzie brak będzie wodociągów zbiorowych,
      b) własne źródła wody w zakładach i obiektach produkcyjnych i usługowych korzystających ze źródeł o dobrej jakości wody i wystarczającej wydajności.
3. Zasady w podsystemie odprowadzania ścieków sanitarnych:
   1) podstawowym miejscem odprowadzenia ścieków sanitarnych będzie oczyszczalnia ścieków sanitarnych przy ul. Nad Groblą położona w północno-wschodniej części miasta Chełmna;
   2) odprowadzenie ścieków poprzez rozbudowę istniejących lub budowę nowych układów sieciowych i przepompowni ścieków, umożliwiających transport ścieków sanitarnych do oczyszczalni ścieków od wszystkich mieszkańców miasta;
   3) ścieki odprowadzane do kanalizacji komunalnej spełniać muszą warunki obowiązujących w tym zakresie przepisów; ścieki technologiczne muszą być podczyszczane z zanieczyszczeń przemysłowych w granicach własnych lokalizacji.
4. Zasady w podsystemie odprowadzania ścieków deszczowych:
   1) odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub istniejących cieków naturalnych i rowów w zlewni rzeki Wisły i Strugi Browina;
   2) ujmowanie wód opadowych z powierzchni i terenów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (stacje paliw, parkingi, tereny przemysłowo – magazynowe itp.) w lokalne systemy kanalizacji deszczowej oraz ich podczyszczanie z piasku, zawiesin i substancji ropopochodnych przed wprowadzeniem do odbiornika;

3) jakość wód opadowych odprowadzanych do wód powierzchniowych lub do gruntu spełniać musi wymagania obowiązujących w tym zakresie przepisów.

5. Zasady w podsystemie zaopatrzenia w energię elektryczną:
   1) jako podstawowe źródło zasilania w energię elektryczną główną stację zasilającą - GPZ 110/15 kV „Chełmno";
   2) jako rezerwowe źródło zasilania w energię elektryczną – GPZ 110/15 kV „Lisewo";
   3) jako zasadę zasilania w energię elektryczną - zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci napowietrzno – kablowej średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia 0,4 kV;
   4) bezpośredni dosył energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia oraz poprzez przyłącza elektroenergetyczne średniego napięcia w przypadkach, gdy pojedynczy odbiorca (podmiot gospodarczy) wymaga zapotrzebowania mocy i energii elektrycznej uzasadniającego budowę stacji transformatorowo – rozdzielczej 15/0,4 kV wyłącznie dla własnych potrzeb;
   5) budowę, przebudowę i modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym;
   6) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia realizowaną w liniach rozgraniczających dróg;
   7) plan dopuszcza:
      a) możliwość przebiegu napowietrznych sieci średniego i niskiego napięcia poza liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci,
      b) lokalizowanie stacji transformatorowo - rozdzielczych słupowych 15/0,4 kV w liniach rozgraniczających dróg,
      c) lokalizowanie nowych stacji transformatorowo - rozdzielczych 15/0,4 kV wnętrzowych, kontenerowych i słupowych należy realizować poza liniami rozgraniczającymi dróg (ulic); dopuszcza się możliwość realizacji stacji transformatorowo – rozdzielczych 15/0,4 kV wbudowanych w obiekty kubaturowe.

6. Zasady w podsystemie zaopatrzenia w gaz:
   1) zaopatrzenie w gaz ziemny dla miasta Chełmna do celów gospodarczych i grzewczych z przewodu gazowego wysokiego ciśnienia DN 100mm PN 2.5 MPa poprzez stację redukcyjno-pomiarową SRP I-stopnia przy ul. Podgórnej;
   2) doprowadzenie gazu do odbiorców siecią gazową średniego ciśnienia oraz siecią gazową niskiego ciśnienia zasilaną poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe II-stopnia położone w poszczególnych osiedlach miasta Chełmna;
   3) zasady lokalizacji gazociągów w ulicach zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami odrębnymi określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
   4) na terenach mieszkaniowych zabudowy jednorodzinnej, szafkę gazową należy umieścić w linii parkanu otwieraną w kierunku ulicy;
   5) podstawowe odległości bezpieczne dla sieci gazowej wysokiego ciśnienia istniejącej i projektowanej - zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi sieci gazowych.

7. Zasady w podsystemie zaopatrzenia w ciepło:
   1) plan ustala zasadę zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi tj. gazem przewodowym, gazem płynnym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki, energią elektryczną lub innymi (drewno, słoma, pochodne).

## Rozdział III

## Ustalenia szczegółowe

§ 10

Dla terenu A 7/2 UT, UA, UH plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe*: teren zabudowy o funkcji usługowej (turystyki, administracji i handlu).
2. *Rodzaj działań*:
   1) realizacja nowej zabudowy, zgodnie z § 7 ust. 4.
3. *Warunki urbanistyczne*:
   1) linia zabudowy pierzejowa obowiązująca zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały;
   2) linia zabudowy nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały;
   3) dopuszcza się lokalizację budynków w granicach działki;
   4) maksymalna intensywność zabudowy – 4;
   5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych– 4, w tym poddasze użytkowe;
   6) maksymalna powierzchni sprzedaży dopuszczona do realizacji - 1500 $m^2$;
   7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.
4. *Architektura*: odtworzenie elewacji frontowych dawnego Dworu Chełmińskiego od strony ul. Rynkowej i Rynku na podstawie zachowanych materiałów ikonograficznych w uzgodnieniu z WKZ.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
   1) zakaz innej zabudowy terenu;
   2) nakaz zachowania historycznych podziałów na działki budowlane z godnie z § 7 ust.4.

§ 11

Dla terenu E83 PUA plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe*: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oraz usług administracji, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Charakter działań*:
   1) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem rozbudowy i wymiany budynków i urządzeń w ramach wydzielonego terenu;
   2) realizacja nowej zabudowy.
3. *Warunki urbanistyczne:*
   1) wtórny podział nieruchomości pod warunkiem:
      a) minimalnej powierzchni działki 500 $m^2$,
      b) minimalnej szerokości krótszego boku działki 20 m,
      c) zapewnienia dostępności do dróg publicznych, w tym dróg i zjazdów ewakuacyjnych, poprzez drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m;
   2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały;
   3) maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje nadziemne- 11 m do najwyższego punktu dachu; nie dotyczy masztów telekomunikacyjnych, urządzeń technologicznych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, po dokonaniu niezbędnych uzgodnień określonych w przepisach odrębnych;
   4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 % powierzchni terenu, w której należy przewidzieć duży udział zieleni wysokiej;
   5) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy terenu – 70%;

6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

4. *Architektura:* dla obiektów wznoszonych z materiałów substandardowych (np.blachy) konieczność dostosowania kolorystyki elewacji do obiektów istniejących z wykluczeniem elewacji białych i kolorów agresywnych.

5. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
   1) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie wykraczająca poza granice terenu, z wykluczeniem wzajemnych kolizji dopuszczonych funkcji;
   2) uciążliwość prowadzonej działalności produkcyjnej zakładu należy eliminować metodami technologicznymi, emisja pyłów i gazu musi być zgodna z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
   3) nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej oraz nasadzeń zieleni izolacyjnej.

§ 12

Dla terenu C34 MW plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe*: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:* usługi

3. *Rodzaj działań*:
   1) przestrzenna adaptacja budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków przy ulicy Kamionka 3 wraz z budynkiem warsztatu oznaczonych na rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały zgodnie z § 7 ust 1;
   2) realizacja nowej zabudowy zgodnie z § 7 ust 6.

4. *Warunki urbanistyczne:*
   1) linia zabudowy nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały;
   2) nieprzekraczalna linia zabudowy gospodarczej i garażowej z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały;
   3) dopuszcza się realizację zabudowy w granicy działki, zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały;
   4) dopuszcza się likwidację budynków gospodarczych wskazanych na rysunku planu – załącznik nr 3;
   5) maksymalna wysokość zabudowy:
      a) o funkcji podstawowej i dopuszczalnej 3 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 7 metrów do okapu dachu,
      b) gospodarczej i garaży, jedna kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 3 metry do okapu dachu;
   6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
   7) obsługa komunikacyjna od ulicy Kilińskiego;
   8) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
   9) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni minimalnej 3000 $m^2$.

5. *Architektura:*
   1) dachy dwu i wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 26° do 45° z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych;
   2) elewacje z materiałów naturalnych z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub dwóch kolorów pastelowych.

6. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
   1) uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych dla zabudowy mieszkaniowej;

2) nakazuje się realizacje ogrodzeń frontowych działek w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m i zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami prefabrykowanymi.

§ 13

Dla terenu C35 MW plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe*: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Rodzaj działań*:
   1) przestrzenna adaptacja zgodnie z § 7 ust 1 budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków przy ulicy Kamionka 3a oznaczonych na rysunku planu, który stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
3. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
   1) nakazuje się realizacje ogrodzeń frontowych działek w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m i zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami prefabrykowanych;
   2) obowiązek zachowania rysunku elewacji od ulicy Kamionka;
   3) zakazuje się podziału terenu na działki budowlane.

§ 14

Dla terenu E25 MWU plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe*: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Rodzaj działań*:
   1) przestrzenna adaptacja zgodnie z § 7 ust.1 obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków przy ul. Parkowej 2 i 4, Młyńskiej 1, 1a, 3 i 5 oraz ul. Kościuszki 2 i 4, oznaczonych na rysunku planu nr 4;
   2) adaptacja pozostałej zabudowy o funkcji podstawowej z możliwością przebudowy, zgodnie z § 7 ust. 5;
   3) porządkowanie i realizacja nowej zabudowy na zapleczu budynków wymienionych w pkt 1, zgodnie z § 7 ust. 5.
3. *Warunki urbanistyczne*:
   1) wyznacza się dwa sektory o odmiennym sposobie zagospodarowania, zgodnie z rysunkiem planu nr 4:
      a) sektor zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – ZJ,
      b) sektor zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – ZW;
   2) linia zabudowy obowiązująca, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 4 do uchwały;
   3) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki, zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik 4;
   4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej:
      a) wielorodzinnej - 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 10 m do okapu dachu,
      b) jednorodzinnej – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 5,0 m do okapu dachu,
      c) budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 3,0 m do okapu dachu;
   5) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

4. *Architektura* zabudowy:
   1) dachy dwuspadowe, symetryczne względem kalenicy, o jednakowym kącie nachylenia połaci, 26 - 45° z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych, jednakowe dla całego szeregu budynków;
   2) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach, nawiązujące do obiektów zabytkowych w sąsiedztwie;
   3) nowe budynki zaplecza:
      a) standard wykończenia jak w budynkach o funkcji podstawowej,
      b) dachy jednospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci, zbliżonym do 45°.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy*:
   1) nakaz przebudowy i zmiany funkcji budynku gospodarczego, zlokalizowanego przy granicy z terenem E24 KP;
   2) możliwość ograniczonych przekształceń budynku zabytkowego, oznaczonych na rysunku planu stanowiącego załącznik Nr 4 do uchwały, zgodnie z § 7 ust.1 i ust. 5, oraz pod warunkiem zachowania bez zmian kształtu architektonicznego obiektu w zakresie:
      a) gabarytu,
      b) kształtu i pokrycia dachu,
      c) kompozycji i wystroju elewacji;
   3) zakaz nowych podziałów na działki budowlane;
   4) nakaz utrzymania istniejących powierzchni pokrytych roślinnością od strony dróg publicznych;
   5) plan dopuszcza przekształcenie i udostępnienie podwórek na cele usługowo – handlowe poprzez przebudowę i realizacje nowych obiektów, z możliwością ich lokalizacji przy granicy z sąsiadem, przy zachowaniu warunków z § 7 ust. 5;
   6) plan dopuszcza adaptacje parterów budynków mieszkalnych na cele usługowe.

§ 15

Dla terenu G11 MW plan ustala

1. *Przeznaczenie podstawowe*: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Rodzaj działań*:
   1) realizacja nowej zabudowy garażowej;
   2) adaptacja zabudowy z możliwością przebudowy i wymiany.
3. *Warunki urbanistyczne*
   1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 5 do uchwały;
   2) maksymalna wysokość zabudowy:
      a) o funkcji podstawowej - 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 17.0 m do okapu dachu,
      b) budynki gospodarcze i garaże – 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 3 m do okapu dachu;
   3) intensywność zabudowy – do 1,5;
   4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40%;
   5) możliwość wtórnego podziału nieruchomości pod warunkiem:
      a) minimalnej powierzchni działki 1000 $m^2$ ,
      b) zapewnienia dostępności do dróg publicznych poprzez drogę wewnętrzną o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10 m;
   6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

4. *Architektura*:
   1) dla budynków o funkcji podstawowej - dach dwuspadowy o układzie kalenicowym, o kącie nachylenia połaci 26 – 45°, z pokryciem z naturalnych materiałów ceramicznych;
   2) dla budynków garażowych i gospodarczych – dach płaski lub jednospadowy max. 10% lub dwuspadowy, z pokryciem z o fakturze dachówek;
   3) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy*:
   1) nakaz zachowania istniejącej skarpy, zgodnie z rysunkiem planu - załącznik nr 5.

§ 16

Dla terenu G15 KP plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe*: teren komunikacji (parking i garaże pojazdów osobowych).
2. *Rodzaj działań*:
   1) adaptacja zabudowy z możliwością rozbudowy;
   2) realizacja nowych budynków garażowych.
3. *Warunki urbanistyczne*:
   1) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik Nr 5 do uchwały;
   2) maksymalna wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 2,5 m do okapu dachu;
   3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10%;
   4) intensywność zabudowy – do 0,6.
4. *Architektura*:
   1) dla budynków garażowych i gospodarczych – dach płaski lub jednospadowy max. 10% lub dwuspadowy, z pokryciem z o fakturze dachówek;
   2) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy*:
   1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane;
   2) obowiązek szczelnego utwardzenia istniejącej nawierzchni, poza terenami zielonymi, biologicznie czynnymi, i odprowadzenia wód opadowych do sieci kanalizacyjnej poprzez separator zanieczyszczeń.

§ 17

Dla terenu G17 E plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe*: urządzenia elektroenergetyczne - stacja transformatorowa.
2. *Rodzaj działań*: adaptacja zabudowy z możliwością przebudowy i wymiany w ramach wydzielonych terenów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
3. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy*: zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane.

§ 18

Dla terenu G57 US plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe*: teren usług sportu.
2. *Rodzaj działań*:
   1) realizacja terenowych urządzeń sportu lub rekreacji, w tym dopuszcza się urządzenia sportu stanowiące uzupełnienie programu strzelnicy sportowej planowanej do realizacji w przepuście pod ul. Łunawską;
   2) przystosowanie istniejących struktur roślinnych do celów sportowo-rekreacyjnych.
3. *Warunki urbanistyczne*:
   1) dopuszcza się realizacje obiektów małej architektury;
   2) dopuszcza się realizacje wiat o maksymalnej wysokości 3 m;
   3) dopuszcza się ogrodzenie terenu;
   4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50%;
4. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy*:
   1) nakazuje się zachowanie zbiornika wodnego, zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 5, oraz nakazuje się utrzymanie pasa roślinności przywodnej przy południowym, zachodnim i północnym brzegu zbiornika;
   2) nakazuje się zachowanie istniejących skarp zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 5.

§ 19

Dla terenu A 18/3 MWU plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe*: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Dopuszcza się lokalizację*: usług turystyki, gastronomii lub handlu.
3. *Rodzaj działań*:
   1) przestrzenna adaptacja w zakresie określonym w § 7, ust.1 oraz ust. 4, obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków przy ul. Franciszkańskiej 12, 14, 16 oraz 22 Stycznia 1;
   2) adaptacja pozostałej zabudowy o funkcji podstawowej z możliwością przebudowy i wymiany, zgodnie z § 7 ust. 1 oraz ust. 4;
   3) realizacja ozdobnego ogrodu, zgodnie z § 7 ust. 4.
4. *Warunki urbanistyczne*:
   1) wyznacza się dwa sektory o następującym sposobie zagospodarowania, zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 6:
      a) sektor zabudowy oznaczony na rysunku symbolem Z,
      b) sektor ogrodu oznaczony na rysunku symbolem – O;
   2) linia zabudowy pierzejowa, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 6 do uchwały;
   3) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 6 do uchwały;
   4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki, zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik Nr 6;
   5) maksymalna wysokość zabudowy:
      a) mieszkaniowo-usługowej 3 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 9,0 m do okapu dachu,
      b) gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 3,0 m do okapu dachu;
   6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy*:
   1) wprowadzenie zieleni urządzonej do wnętrza terenu w sektorze oznaczonym symbolem O na rysunku planu – załącznik nr 6;

2) nakaz zachowania historycznych podziałów na działki budowlane, zgodnie z § 7 ust. 4.

§ 20

Dla terenu A 18/4 UT plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe*: teren zabudowy o funkcji usługowej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające*: usługi handlu, gastronomii.
3. *Rodzaj działań*:
   1) przestrzenna adaptacja w zakresie określonym w § 7, ust. 1 i 4, budynków przy ul. 22 Stycznia;
   2) dopuszcza się realizację nowej zabudowy o funkcji usługowej, zgodnie z § 7 ust. 4.
4. *Warunki urbanistyczne:*
   1) linia zabudowy pierzejowej, zgodnie z rysunkiem planu – załącznik nr 6;
   2) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu – załącznik nr 6;
   3) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki, zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik Nr 6;
   4) wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne, maksymalnie 7 m do okapu dachu;
   5) minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna – 10%;
   6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.
5. *Architektura:*
   1) dach dwu lub wielospadowy, o jednakowym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 26° – 45°, z pokryciem z naturalnych materiałów ceramicznych;
   2) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach.
6. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy*:
   1) nakaz zachowania historycznych podziałów na działki budowlane, zgodnie z § 7 ust. 4.

§ 21

Dla terenu A 24/3 US plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe*: teren usług sportu.
2. *Rodzaj działań*:
   1) realizacja sali gimnastycznej zgodnie z § 7 ust. 4;
   2) likwidacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik Nr 7 do uchwały;
   3) realizacja łącznika pomiędzy planowaną salą gimnastyczną a budynkiem szkoły w jednostce A 24/2 UO.
3. *Warunki urbanistyczne*:
   1) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 7 do uchwały;
   2) linia zabudowy obowiązująca, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 7 do uchwały;
   3) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki, zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik Nr 7;
   4) maksymalna wysokość zabudowy nie wyżej niż 14 m do najwyższego punktu dachu;
   5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
   6) obsługa komunikacyjna od strony ulicy 22-go Stycznia;
   7) dopuszcza się realizację parkingu podziemnego na całym terenie oraz realizację parkingów naziemnych na terenie.

4. *Architektura:*
   1) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach;
   2) realizacja łącznika na wysokości I pietra budynku szkoły w terenie A24/2 UO.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy*:
   1) nakazuje się realizacje ogrodzeń frontowych działek w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m. i zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami prefabrykowanych.

§ 22

Dla terenu A11 KDX plan ustala*:*

1. *Przeznaczenie podstawowe*: ciąg pieszo-jezdny.
2. *Rodzaj działań*:
   1) przestrzenna adaptacja ciągu pieszo-jezdnego,
   2) realizacja łącznika pomiędzy planowaną salą gimnastyczną w terenie A 24/3 US a budynkiem szkoły w jednostce A 24/2 UO.
3. *Warunki urbanistyczne*:
   1) dopuszcza się lokalizację wjazdu do parkingu podziemnego zlokalizowanego w terenie A 24/3 US.

## Rozdział IV
## Przepisy końcowe

§23

Dla wszystkich terenów objetych uchwałą ustala się 0% stawki jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§24

Traci moc Uchwała Nr XLVIII/309/2006 Rady Miasta Chełmna z dnia 5 września 2006 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmna w obszarach wskazanych na rysunkach nr 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 7 niniejszego planu.

§25

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chełmno.

§26

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta: W. Piotrowski