UCHWAŁA NR XXXVI/204/2009
Rady Miasta Chełmna
z dnia 26 maja 2009 roku

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, Dz. U. Nr 223, poz. 1458.) 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; Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227; Dz. U. Nr 201, poz. 1237. Dz. U. Nr 220, poz. 1413.), oraz na podstawie Uchwały Nr XIX/115/2008 Rady Miasta Chełmna z dnia 25 marca 2008 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 XXV/151/2008 z dnia 28 października 2008r r., uchwala się zmiany fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmno, zwane dalej „planem" w zakresie następujących jednostek strukturalnych:
   1) jednostka strukturalna A 1/1 UKs, UZ, MZk;
   2) jednostka strukturalna A 22/1 MWU;
   3) jednostka strukturalna A 29/1 MW;
   4) jednostka strukturalna C 22 US,ZP;
   5) jednostki strukturalne G 1 KDL, G48 ZL, G46 PU, G 47 PU, G 49 PU;
   6) jednostka strukturalna A 27/1 MW;
   7) jednostka strukturalna C 53 UO, UT US.
2. Granice obszaru objętego planem zostały określone na załącznikach graficznych 1-7 do Uchwały Nr XIX/115/2008 Rady Miasta Chełmna z dnia 25 marca 2008 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 w skali 1:1000– będący ustaleniami planu, stanowiący załączniki nr 1-7 do uchwały,
   2) rozstrzygnięcia, 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;
   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 - 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 szczegółowe zasady zagospodarowania;
   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, G

Jednostka strukturalna	Numer obszaru	Numer wyodrębnionego terenu	Przeznaczenie podstawowe
C	53	53/1	MN

c) pierwsza w zapisie duża litera określa poszczególne jednostki strukturalne:
   A – Stare Miasto,
   C – Rybaki,
   G – Grudziądzka,
d) pierwsza cyfra arabska określa:
   - kolejny numer kwartału w jednostce A „Stare Miasto”,
   - kolejny numer wyodrębnionego terenu, w jednostkach strukturalnych C, 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) przeznaczeniu lub przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje dominującą powierzchnię ogólną budynków zlokalizowanych w danym terenie;
8) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które obejmuje mniejszą powierzchnię ogólną budynków zlokalizowanych w danym terenie;
9) 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;
10) adaptacji - należy przez to rozumieć budynki istniejące dopuszczone do zachowania;
11) adaptacji przestrzennej – należy przez to rozumieć obowiązkowe zachowanie zabudowy i/lub elementów zagospodarowania podlegających ochronie na podstawie obowiązujących przepisów o ochronie dóbr kultury;
12) wymianie – należy przez to rozumieć realizację nowego budynku w lokalizacji, która jest identyczna jak budynku wyburzanego;
13) modernizacji – należy przez to rozumieć działania usprawniające funkcjonowanie infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego;
14) 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;

15) 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;
16) 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 bramnymi; dla pozostałych obiektów kubaturowych lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy;
17) 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 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,
      d) linie zabudowy nieprzekraczalne,
      e) linie zabudowy pierzejowej,
      f) obiekty dopuszczone do likwidacji,
      g) skarpy do zachowania,
      h) drzewa o walorach pomnikowych do zachowania,
      i) przejazdy bramne,
      j) szpalery drzew do zachowania,
      k) zadrzewienia do zachowania,
      l) granica obszaru objętego opłatą planistyczną;
   2) Elementy uwzględnione w rysunku planu ustalone na mocy przepisów odrębnych:
      a) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
      b) obszary wpisane do rejestru zabytków,
      c) obiekty wpisane do ewidencji zabytków,
      d) pomniki przyrody.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:
   1) tereny zabudowy usługowej z zakresu sakralnego – **UKs**;
   2) tereny usług zdrowia i opieki społecznej – **UZ**;
   3) tereny usług oświaty – **UO**;
   4) tereny usług turystyki – **UT**;
   5) tereny usług sportu i rekreacji - **US**;
   6) tereny mieszkalnictwa zbiorowego – **MZk**;
   7) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej –**MWU**;
   8) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - **MW**;
   9) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN**;
   10) tereny zieleni urządzonej - **ZP**;
   11) tereny zadrzewień – **ZL**;
   12) tereny zabudowy do prowadzenia działalności produkcyjno-usługowej- **PU**;
   13) tereny ulic lokalnych– **KDL**;
   14) tereny dróg wewnętrznych - **KDW**;
   15) tereny ścieżek rowerowych- **KDX**;
   16) tereny wód powierzchniowych - **WS**.
2. Plan przeznacza na cele publiczne następujące tereny:
   1) tereny usług sportu – US;
   2) tereny usług oświaty - UO;
   3) tereny usług zdrowia i opieki społecznej – UZ;
   4) tereny ulic lokalnych i ścieżek rowerowych – KDL, KDX.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§ 6

Plan ustala następujące warunki w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:
1. Obszar objęty planem położony jest w granicach 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 odpowiednimi służbami i organami właściwymi ds. gospodarki wodnej i bez zapewnienia odpływu wód opadowych z terenów.

3. Na terenie Parku w przypadku realizacji nowych przedsięwzięć lub przedsięwzięć polegających na przebudowie lub rozbudowie istniejącego zagospodarowania, 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. 3 nie dotyczą zadań realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa oraz inwestycji realizujących cele publiczne z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej.
5. Dla pomników przyrody określonych w sposób graficzny na rysunkach planu stanowiących załączniki nr 1 i 7, podlegających ochronie na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych o ochronie przyrody, plan ustala bezwzględną ochronę, zgodnie z zasadami wskazanymi w obowiązujących przepisach odrębnych.
6. 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.
7. Plan ustala obowiązek:
   1) sukcesywnego usprawnienia funkcjonowania kotłowni lokalnych i palenisk domowych jako głównych przyczyn poważnego zanieczyszczenia powietrza na obszarze 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.
8. Plan ustala zapewnienie odpowiedniego standardu akustycznego jak:
   1) dla terenów domów opieki społecznej i zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w myśl ustawy Prawo ochrony środowiska dla następujących przeznaczeń: UZ, UO;
   2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej w myśl ustawy Prawo ochrony środowiska dla następujących przeznaczeń: MN, MW, MWU i MZk;
   3) dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych w myśl ustawy Prawo ochrony środowiska dla następujących przeznaczeń: US, ZP.

9. Plan ustala zapewnienie poziomu pola elektromagnetycznego jak:
1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej w myśl ustawy Prawo ochrony środowiska dla następujących przeznaczeń: MW, MN, MWU i MZk;
2) dla terenów dostępnych dla ludności w myśl ustawy Prawo ochrony środowiska dla następujących przeznaczeń: UO, UZ, US, UT, UKs.

§ 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 1,2,3 i 6 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 budynków wpisanych do rejestru zabytków;
   3) uzgodnienia z WKZ remontów, przebudowy oraz wszelkich zmian na zewnątrz budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.
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 **„B2"** — ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych i zabudowy przedmiejskiej o wartościach kulturowych — poza zespołami zabudowy miejskiej;
   3) strefa „**OW**" — obserwacji archeologicznej.
3. W granicach stref, o których mowa w ust. 2, znajdują się następujące tereny objęte ustaleniami niniejszego planu:
   1) A 1/1 UKs, UZ, MZk – strefy A i OW;
   2) A 22/1 MWU – strefy A i OW;
   3) A 29/2 MW – strefy A i OW;
   4) A 27/2 MW – strefy A i OW;
   5) C 22 US, ZP oraz C 23 MN – strefa B2 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) wszystkich elementów średniowiecznego systemu obronnego (mury, fosy, relikty umocnień murowanych i ziemnych),

2) stopniowe porządkowanie zapleczy zabudowy z systematycznym usuwaniem obiektów dopuszczonych 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, wyłącznie w uzgodnieniu z WKZ; w przypadku zachowanych materiałów ikonograficznych, rekonstrukcja historycznych elewacji z użyciem współczesnych materiałów;
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 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 dostosowanych do dotychczasowego gabarytu zabudowy,
      d) historycznego ukształtowania terenu ze znacznym ograniczeniem zmian w istniejącej zieleni,
   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.
6. 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.
7. W granicach strefy obserwacji archeologicznej „OW”, o której mowa w ust. 2 pkt. 3 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 publicznych:
   1) Biskupia – północnej linii rozgraniczającej;
   2) Klasztorna - zachodniej linii rozgraniczającej;
   3) Dominikańska – północnej linii rozgraniczającej;
   4) Grudziądzka – południowej linii rozgraniczającej;
   5) Wodna - wschodniej linii rozgraniczającej;
   6) Poprzeczna – zachodniej linii rozgraniczającej;
   7) Wałowa – północnej linii rozgraniczającej;
   8) Toruńska – wschodniej linii rozgraniczającej;
   9) Św. Ducha – południowej linii rozgraniczającej;
   10) Ogrodowa – północnej linii rozgraniczającej;
   11) Kilińskiego – zachodniej linii rozgraniczającej;
   12) Żeglarska – południowej linii rozgraniczającej;
   13) 22 Stycznia – południowej linii rozgraniczającej;

14) Gen. Jastrzębskiego – południowo-zachodniej linii rozgraniczającej.

2. Plan ustala przebieg ulicy publicznej klasy lokalnej – G1 KDL.
3. Plan wyznacza linie rozgraniczającej ulicy wymienionej w ust. 2 oraz określa jej szerokości na 12 m.
4. Plan wyklucza włączenie komunikacyjne drogi G1 KDL do drogi krajowej nr 1.
5. Plan ustala przebieg i linie rozgraniczające drogi wewnętrznej – C53/3 KDW oraz określa jej szerokość na 6 m.
6. Plan ustala przebieg i linie rozgraniczające ścieżki rowerowej – C53/4 KDX.
7. 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 pozostałych usług – 5 miejsc postojowych na 100 użytkowników,
      c) dla funkcji mieszkaniowej – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
   2) w terenach położonych poza strefą A:
      a) dla funkcji produkcyjnej i usługowej – 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
      b) dla funkcji usług turystyki i sportu – 10 miejsc postojowych na 100 użytkowników o ile ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale III nie stanowią inaczej,
      c) dla funkcji mieszkaniowej – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.
8. Plan dopuszcza bilansowanie wymaganej liczby miejsc postojowych dla usług publicznych, w tym sportu w strefie A w ulicach publicznych.
9. Plan dopuszcza w jednostce „A” w przypadku braku możliwości wjazdu na posesję parkowanie samochodów mieszkańców w liniach rozgraniczających ulic, a w pozostałych przypadkach – parkowanie na posesji.
10. Dla terenów w strefie A, 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.
11. Plan nakazuje realizację wymaganej dla pozostałych terenów (tj. poza strefą A) liczby miejsc postojowych w granicach obszaru objętego wnioskiem pozwolenia na budowę.

§ 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 obszarze 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, w przypadkach uzasadnionych powodami technicznymi i/lub ekonomicznymi 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 obiektami, dopuszcza się ich przebudowę, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez użytkownika sieci.

2. Zasady w podsystemie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się 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 i układ sieci wodociągowej, magistralnej i rozbiorczej rozprowadzającej wodę na obszarze miasta;
2) jako uzupełnienie zbiorowego zaopatrzenia w wodę plan dopuszcza, przejściowo lub docelowo własne źródła wody w zakładach i obiektach produkcyjnych i usługowych.

3. Zasady w podsystemie odprowadzania ścieków sanitarnych:

1) ustala się, że podstawowym miejscem odprowadzenia ścieków sanitarnych będzie oczyszczalnia ścieków sanitarnych przy ul. Nad Groblą położona w północno-wschodniej części miasta Chełmna;
2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków jedynie poprzez rozbudowę istniejących lub budowę nowych układów sieciowych i przepompowni ścieków, umożliwiających transport ścieków sanitarnych do oczyszczalni ścieków od wszystkich mieszkańców miasta;
3) nakazuje się, aby ścieki odprowadzane do kanalizacji komunalnej spełniały 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) ustala się odprowadzenie wód opadowych do istniejącej kanalizacji deszczowej lub wód powierzchniowych;
2) nakazuje się 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 i oczyszczanie ich z piasku, zawiesin i substancji ropopochodnych przed wprowadzeniem do odbiornika;
3) nakazuje się, aby jakość wód opadowych odprowadzanych do wód powierzchniowych lub do gruntu spełniała wymagania obowiązujących w tym zakresie przepisów.

5. Zasady w podsystemie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się jako podstawowe źródło zasilania w energię elektryczną główną stację zasilającą - GPZ 110/15 kV „Chełmno”;
2) jako rezerwowe źródło zasilania w energię elektryczną ustala się 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) ustala się 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 należy prowadzić w uzgodnieniu z właściwym zakładem energetycznym;
6) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia należy realizować 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, za wyjątkiem obszarów położonych w strefie A, lokalizowanie stacji transformatorowo - rozdzielczych słupowych 15/0,4 kV w liniach rozgraniczających dróg,
   b) 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) ustala się 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) ustala się 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) ustala się 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 1/1 UKs, UZ, MZk** plan ustala:

1. *Przeznaczenie*: teren zabudowy usług sakralnych, usług zdrowia oraz mieszkalnictwa zbiorowego wraz z ogrodami.
2. *Rodzaj działań*:
   1) przestrzenna adaptacja w zakresie określonym w § 7, ust. 1 i 4 obiektów wpisanych do rejestru zabytków WKZ, oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1, tj:
      a) Kościół p.w. śś. Janów Chrzciciela i Ewangelisty,
      b) zabudowania klasztorne,
      c) Dom św. Józefa,
      d) Dom św. Wincentego,
      e) Dom Pomocy Społecznej z budynkiem gospodarczym,
      f) Budynek oddziału zakaźnego szpitala (tzw. Dom ogrodowy), obecnie Dom Pomocy Społecznej,
      g) Pralnia z łącznikiem,
      h) Dom ogrodowy z cieplarnią, obecnie mieszkalny tzw. ora et labora,
      i) Budynek gospodarczy z piekarnią, ob. Archiwum z salą pamięci i pokoje mieszkalne sióstr,
      j) Kostnica,
      k) Ogrodzenie zewnętrzne
      l) Fragmenty murów miejskich z basztami i wieżami;
   2) przystosowanie obiektów o charakterze zabytkowym do standardów techniczno-użytkowych określonych w przepisach szczegółowych i odrębnych;
   3) realizacja nowych obiektów budowlanych.
3. *Warunki urbanistyczne:*
   1) wyznacza się sektory o różnych sposobach zagospodarowania:
      a) sektor zabudowy oznaczony na rysunku planu nr 1 symbolem Z,
      b) sektor ogrodu oznaczony na rysunku planu nr 1 symbolem O;
   2) w sektorze zabudowy:
      a) dopuszcza się zachowanie i realizację nowych obiektów budowlanych,
      b) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1,
      c) maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

d) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
e) dopuszcza się likwidację obiektów wskazanych na rysunku planu nr 1 lub ich przebudowę, w tym rozbudowę;

3) w sektorze ogrodu:
a) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,
b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;

4. *Architektura planowanej zabudowy*: realizacja nowej zabudowy zgodnie z § 7 ust 4.

5. *Nakazy i zakazy*:

1) nakazuje się zachowanie istniejących wejść i wjazdów na teren objęty planem,
2) zakazuje się realizacji nowych wjazdów na teren objęty planem.

§ 11

Dla terenu **A 22/1 MWU** plan ustala:

1. *Przeznaczenie*: teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. *Rodzaj działań*:

1) przestrzenna adaptacja w zakresie określonym w § 7 ust. 1 i 4, obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków przy ul. Grudziądzkiej 10 (z oficyną), 12 (z oficynami), 14 (z oficyną), 16 (z oficyną i budynkiem tylnym),18 (z oficyną i budynkiem tylnym) 20, 22, ul. Wodnej 29 (z oficyną);
2) adaptacja pozostałej zabudowy o funkcji podstawowej, z możliwością przebudowy i wymiany, zgodnie z § 7 ust. 4;
3) realizacja budynków mieszkalnych lub usługowych, zlokalizowanych zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 2, zgodnie z § 7 ust. 4.

3. *Warunki urbanistyczne:*

1) linia zabudowy pierzejowa i nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 2;
2) usługi z zakresu turystyki, kultury, administracji, handlu, gastronomii i rzemiosła nieuciążliwego, jako wolnostojące lub wbudowane;
3) maksymalna wysokość zabudowy - 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 12,0 m do okapu dachu;
4) nakazuje się realizację przejazdów bramnych, zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 2;
5) nakazuje się zachowanie istniejących wjazdów na teren;
6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
7) dopuszcza się likwidację obiektów wskazanych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 2.

4. *Architektura planowanej zabudowy:*

1) dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 26 do 45° z pokryciem dachówką ceramiczną, jednakowe dla całego szeregu budynków;

2) elewacje z materiałów naturalnych z użyciem nie więcej niż dwóch materiałów wykończeniowych lub dwóch kolorów pastelowych.

5. *Nakazy i zakazy*:
   1) powierzchnia ogólna usług w terenie nie większa niż 50% powierzchni ogólnej zabudowy terenu;
   2) uciążliwość usług nie wykraczająca poza granice działki lub lokalu;
   3) przy realizacji budynków plombowych obowiązują ustalenia § 7 ust.4.

§ 12

Dla terenu **A 29/2 MW**, wydzielonego z terenu A 29/1 MW, plan ustala:

1. *Przeznaczenie:* teren zabudowy o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Rodzaj działań*:
   1) przestrzenna adaptacja budynków zgodnie z § 7 ust 1wpisanych do gminnej ewidencji zabytków przy ulicy Toruńskiej 17 i 19 oznaczonych na rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
   2) realizacja nowej zabudowy zgodnie z § 7 ust 4 i 7 z uwzględnieniem zachowanych przekazów ikonograficznych.
3. *Warunki urbanistyczne:*
   1) linia zabudowy pierzejowa oraz nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały;
   2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej:
      a) istniejącej 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 8,0 m do okapu dachu;
      b) nowej zabudowy od ul. Wałowej 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 5,0 m do okapu dachu
   3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.
4. *Architektura planowanej zabudowy:*
   1) dachy dwuspadowe, symetryczne względem kalenicy, w skrajnych segmentach dachy naczółkowe;
   2) jednakowy kąt nachylenia wszystkich połaci $26 - 45^0$;
   3) elewacje z materiałów naturalnych z użyciem nie więcej niż dwóch materiałów wykończeniowych lub dwóch kolorów pastelowych.
5. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
   1) dopuszcza się likwidację obiektów, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 3;
   2) zakaz realizacji wolnostojących obiektów gospodarczych i garaży;
   3) przy realizacji nowej zabudowy obowiązują ustalenia § 7 ust. 4.

§ 13

Dla terenów **C23 MN** plan ustala:

1. *Przeznaczenie*: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Rodzaj działań*:
   1) realizacja nowej zabudowy zgodnie z § 7 ust. 5.
3. *Warunki urbanistyczne:*
   1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie wolnostojącej;
   2) minimalna powierzchnia nowowydzielonych działek – 900 m^2;
   3) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 4;
   4) maksymalna intensywność zabudowy do 0,6;
   5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
   6) maksymalna wysokość zabudowy:
      a) mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 4 m do okapu dachu,
      b) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, nie wyżej niż 3,0 m do okapu dachu;
   7) obsługa komunikacyjna z ulicy Żeglarskiej i Kilińskiego.
4. *Architektura planowanej zabudowy:*
   1) mieszkaniowej:
      a) dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 26 do 45°, kryte dachówką dla nowych realizacji oraz z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych dla budynków przebudowywanych i rozbudowywanych, jednakowe dla wszystkich budynków na działce,
      b) 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) gospodarczej i garaży – dostosowana do zabudowy mieszkaniowej.
5. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
   1) w zagospodarowaniu własnej działki dla zabudowy mieszkaniowej należy projektować minimum 2 miejsca postojowe;
   2) ogrodzenia frontowe działek o maksymalnej wysokości 1,6 m;
   3) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe oraz drewniane parkany.

§ 14

Dla terenu **C 22 US, ZP** plan ustala:

1. *Przeznaczenie*: tereny usług sportu i rekreacji z zielenią urządzoną oraz obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. *Rodzaj działań*: urządzenie ośrodka zabaw i gier sportowych zgodnie z § 7 ust. 5.
3. *Warunki urbanistyczne*:
   1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 70%;
   2) dopuszcza się zabudowę o funkcji podstawowej, dla której określa się następujące parametry:
      a) maksymalna wysokość 1 kondygnacja nadziemna, 4 m do okapu dachu,
      b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 100 m^2;
      c) linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 4;
   3) obsługa komunikacyjna z ulicy Kilińskiego.
4. *Architektura planowanej zabudowy:*
   1) dachy płaskie lub jedno- lub wielospadowe i kącie nachylenia połaci do 10° z pokryciem w kolorach materiałów ceramicznych;
   2) elewacje z materiałów naturalnych w kolorach pastelowych.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy*:
   1) zakaz podziału nieruchomości;
   2) obowiązek nasadzeń zieleni izolującej od strony ulicy Ogrodowej;
   3) ogrodzenie o maksymalnej wysokości 1,6 m;
   4) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi, prefabrykowanymi.

§ 15

Dla terenu **G48 ZL** plan ustala:

1. *Przeznaczenie*: tereny zadrzewień.
2. *Dopuszczalne obiekty i urządzenia towarzyszące:* urządzenia liniowe uzbrojenia terenu, utwardzone ciągi piesze i rowerowe.
3. *Rodzaj działań*:
   1) adaptacja i ochrona;
   2) realizacja ścieżki rowerowej.
4. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy*:
   1) zakaz nowych podziałów terenu;
   2) zakaz zmian ukształtowania terenu;
   3) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi.

§ 16

Dla terenu **G46 PU** plan ustala:

1. *Przeznaczenie*: tereny zabudowy do prowadzenia działalności produkcyjno - usługowej (wielofunkcyjna strefa aktywności gospodarczej) z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, niezbędnymi dla prawidłowego funkcjonowania funkcji podstawowej.
2. *Rodzaj działań*:
   1) adaptacja zabudowy o funkcji podstawowej, z możliwością przebudowy i wymiany;
   2) realizacja nowej zabudowy.

3. *Warunki urbanistyczne*:

   1) wtórny podział nieruchomości na działki budowlane pod warunkiem:
      a) obsługi komunikacyjnej działek z wyznaczonych w planie dróg; plan dopuszcza w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę wyznaczanie wewnętrznych dróg dojazdowych dla obsługi dwóch i więcej działek o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 10 m, zapewnienia dostępności do dróg publicznych, w tym dróg i zjazdów ewakuacyjnych,
      b) wielkość działki nie może być mniejsza niż 2000 m^2, a szerokości krótszego boku wydzielonych działek nie mniejsze niż 30,0 m;
   2) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 5 ;
   3) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 9,0 m do okapu dachu; nie dotyczy masztów telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów technologicznych;
   4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki;
   5) maksymalna intensywność zabudowy – do 0,7.

4. *Architektura* planowanej zabudowy:

   1) dachy dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci minimum 10^o, z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych jednolita kolorystyka dachów dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych;
   2) elewacja 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) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice nieruchomości;
   2) zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykatów od strony dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 17

Dla terenów **G47 PU, G49 PU** plan ustala:

1. *Przeznaczenie*: tereny zabudowy do prowadzenia działalności produkcyjno - usługowej (wielofunkcyjna strefa aktywności gospodarczej) z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, niezbędnymi dla prawidłowego funkcjonowania funkcji podstawowej.

2. *Rodzaj działań*: realizacja nowej zabudowy.

3. *Warunki urbanistyczne*:

   1) możliwość nowych podziałów własnościowych pod warunkiem:
      a) obsługi komunikacyjnej wydzielonych działek tylko z wyznaczonych w planie dróg publicznych,
      b) granice działek zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu wg rysunku planu stanowiącego załącznik nr 5;

2) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 5;
3) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, nie wyżej niż 7,0 m do okapu dachu; nie dotyczy masztów telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów technologicznych;
4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki;
5) maksymalna intensywność zabudowy – do 0,7.

5. Architektura zabudowy:

1) dachy dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci minimum 10^{o}, z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych jednolita kolorystyka dachów dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych;
2) elewacja 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) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice nieruchomości;
2) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej;
3) obowiązek wyposażenia terenów w podstawową sieć infrastruktury technicznej (woda, elektroenergetyka) przed lub jednocześnie z przystąpieniem do realizacji docelowych inwestycji;
4) zakaz stosowania ogrodzeń z pełnych i z betonowych prefabrykatów od strony dróg publicznych.

§ 18

Dla terenów **G 1 KDL** plan ustala:

1. Przeznaczenie: teren ulicy lokalnej.
2. W liniach rozgraniczających ulicy:

1) nakazuje się realizację jezdni,
2) nakazuje się realizację chodnika,
3) nakazuje się realizację ścieżki rowerowej,
4) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zakazuje się włączenie drogi G1 KDL do drogi krajowej nr 1.

§ 19

Dla terenów **A 27/2 MW,** wydzielonego z terenu 27/1 MW, plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe*: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Przeznaczenie dopuszczalne*: usługi.
3. *Rodzaj działań*:

1) przestrzenna adaptacja w zakresie określonym w § 7 ust. 1 i ust.4, obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków przy ul. 22 Stycznia 30 (z oficyną);
2) adaptacja pozostałej zabudowy o funkcji podstawowej z możliwością przebudowy i wymiany zgodnie z § 7 ust. 4;
3) realizacja nowej zabudowy, zgodnie z z § 7 ust. 4;
4) likwidacja lub remont obiektów dopuszczonych do likwidacji.

4. *Warunki urbanistyczne*:

1) linia zabudowy pierzejowa oraz nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 6 ;
2) usługi należy realizować jako wbudowane w partery budynków mieszkalnych w pierzei ulicy 22 Stycznia, zgodnie z § 7 ust. 4 oraz jako wbudowane i wolnostojące w pozostałej części nieruchomości;
3) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) mieszkaniowej i usługowej 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 10,0 m do okapu dachu,
   b) gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 3,0 m do okapu dachu;
4) poziom parteru budynków projektowanych – maks. 0,70 m od poziomu jezdni.

5. *Architektura planowanej zabudowy:*

1) dachy dwuspadowe, symetryczne względem kalenicy, jednakowy kąt nachylenia wszystkich połaci 26 - 45^0;
2) pokrycie z naturalnych materiałów ceramicznych, jednakowe dla całego szeregu budynków;
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.

6. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy*:

1) dopuszcza się likwidację budynków zgodnie z rysunkiem planu nr 6.

§ 20

Dla terenu **C53/1 UO,UT,US** plan ustala:

1. *Przeznaczenie:* tereny usług oświatowo-wychowawczych, turystyki, sportu i rekreacji.
2. *Dopuszczalne obiekty i urządzenia towarzyszące:* budynki gospodarcze, garaże, inne budynki i urządzenia niezbędne dla prawidłowego wypełniania funkcji podstawowej.
3. *Charakter działań*:

1) adaptacja istniejącej zabudowy, budowli i urządzeń oświatowych, turystycznych oraz sportowo – rekreacyjnych z możliwością przebudowy, rozbudowy i wymiany budynków i urządzeń;
2) realizacja nowej zabudowy.

4. *Warunki urbanistyczne*:

1) wyznacza się następujące sektory o różnych sposobach zagospodarowania:
   a) sektor rekreacji wodnej i przywodnej oznaczony rysunku planu nr 7 symbolem R,
   b) sektor kempingowo-karawaningowy oznaczony na rysunku planu nr 7 symbolem K,
   c) sektor parkingów oznaczony na rysunku planu nr 7 symbolem P
   d) sektor ośrodka wypoczynkowego oznaczony na rysunku planu nr 7 symbolem O,
   e) sektor rekreacji indywidualnej oznaczony na rysunku planu nr 7 symbolem I,
   f) sektor hotelowy oznaczony na rysunku planu nr 7 symbolem H,
   g) sektor sportowy oznaczony na rysunku planu nr 7 symbolem S,
   h) sektor widowiskowy oznaczony na rysunku planu nr 7 symbolem W,
   i) sektor żeglarsko-kajakowy oznaczony na rysunku planu nr 7 symbolem - Z;
2) w sektorze rekreacji wodnej i przywodnej - R:
   a) dopuszcza się wymianę i realizację nowej zabudowy kubaturowej o funkcji związanej z obsługą sportów wodnych oraz gastronomii, handlu i turystyki,
   b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
   c) dopuszcza się realizację innych obiektów budowlanych i lokalizację urządzeń związanych z obsługą sportów wodnych,
   d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 7,
   e) maksymalna wysokość zabudowy:
      - 2 kondygnacje nadziemne dla budynków usług turystyki – 8 m do okapu dachu,
      - 1 kondygnacja nadziemna dla pozostałych budynków,
   f) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
   g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
   h) dopuszcza się wydzielenie obszaru oznaczonego liniami zabudowy wraz z niezbędnym otoczeniem,
   i) wyklucza się tymczasowe zagospodarowanie terenu i realizację obiektów substandardowych,
   j) wyklucza się realizację ogrodzeń wewnątrz sektora,
   k) dopuszcza się realizację pasa roślinności zwartej w celu izolacji od drogi wewnętrznej C 53/3 KDW,
   l) wyklucza się realizację miejsc parkingowych i postojowych,
   m) nakazuje się obsługę terenu poprzez istniejące wjazdy od drogi wewnętrznej C 53/3 KDW;
3) w sektorze kempingowo-karawaningowym – K:
   a) dopuszcza się nasadzenia drzew,
   b) dopuszcza się adaptację zagospodarowania terenu sektora w tym realizację urządzeń infrastruktury i małej architektury dla spełnienia wymogów techniczno-użytkowych wynikających z przepisów szczegółowych i odrębnych,
   c) dopuszcza się przebudowę obiektów sanitarnych zgodnie z rysunkiem planu nr 7,
   d) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu nr 7,
   e) wysokość zabudowy maksymalnie – 1 kondygnacja nadziemna – 4 m do okapu dachu,
   f) dopuszcza się urządzenie placu zabaw dla dzieci i terenowych urządzeń sportowych,

g) dopuszcza się ogrodzenie terenu o maksymalnej wysokości 1,8 m,
h) dopuszcza się jedynie ogrodzenia ażurowe i wyklucza się realizacje ogrodzeń betonowych,
i) nakazuje się obsługę komunikacyjną od strony drogi wewnętrznej C 53/3 KDW;

4) w sektorze parkingów - P:
a) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych,
b) dopuszcza się ogrodzenie z żywopłotu,
c) dopuszcza się przebudowę lub wymianę obiektów kubaturowych związanych z obsługą sektora,
d) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 m^2,
e) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 7,
f) dopuszcza się realizację 1 kondygnacji nadziemnej – maksymalnie 3,5 m do okapu dachu,
g) nakazuje się realizację wjazdów od strony drogi wewnętrznej C 53/3 KDW,
h) nakazuje się zachowanie przejazdów do sektorów O i S;

5) w sektorze ośrodka wypoczynkowego - O:
a) dopuszcza się realizację zabudowy kubaturowej o funkcji usług turystyki i usług oświatowo-wychowawczych,
b) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 7,
c) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne – 7 m do okapu dachu,
d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
f) wyklucza się podział terenu na działki budowlane,
g) wyklucza się tymczasowe zagospodarowanie terenu i realizację obiektów substandardowych,
h) wyklucza się realizację ogrodzeń wewnątrz sektora,
i) nakazuje się zachowanie obsługi komunikacyjnej od strony drogi wewnętrznej C 53/3 KDW poprzez sektor parkingów;

6) w sektorze rekreacji indywidualnej – I:
a) dopuszcza się realizację zabudowy kubaturowej o funkcji turystyki lub rekreacji indywidualnej,
b) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 7,
c) maksymalna wysokość zabudowy 1 kondygnacja nadziemna – 4 m do okapu dachu,
d) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – 50 m^2,
e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
f) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, pod warunkiem:
- minimalnej powierzchni działki 2000 m^2,
- zapewnienia dostępności do drogi wewnętrznej C 53/3 KDW,
g) wyklucza się tymczasowe zagospodarowanie terenu i realizację obiektów substandardowych,
h) wyklucza się realizację ogrodzeń wewnątrz sektora za wyjątkiem ogrodzeń z żywopłotów,
i) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych w tym garaży;

7) w sektorze sportowym - S:

a) dopuszcza się realizację terenowych urządzeń sportowych – boisk,
b) dopuszcza się realizację zabudowy kubaturowej o funkcji usług sportu,
c) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 7,
d) maksymalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, 4 m do okapu dachu,
e) zakazuje się realizację miejsc parkingowych i postojowych wewnątrz sektora;

8) w sektorze hotelowym H:
a) dopuszcza się realizację zabudowy kubaturowej o funkcji usług turystyki i usług oświatowo-wychowawczych,
b) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 7,
c) maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne, 10 m do okapu,
d) maksymalna intensywność zabudowy – 1,
e) nakazuje się realizację miejsc parkingowych – 1 miejsce na 4 użytkowników,
f) dopuszcza się ogrodzenie terenu o maksymalnej wysokości 1,6 m,
n) dopuszcza się jedynie ogrodzenia ażurowe i wyklucza się realizacje ogrodzeń betonowych,
g) obsługa komunikacyjna od strony drogi wewnętrznej C 53/3 KDW;

9) w sektorze widowiskowym - W;
a) dopuszcza się realizację amfiteatru wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
b) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 7,
c) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%
d) dopuszcza się realizację mostu pieszego łączącego obie części sektora,
e) ustala się zakaz realizacji miejsc parkingowych i postojowych,
f) ustala się obsługę komunikacyjną od drogi wewnętrznej C53/3 KDW oraz ulicy gen. Jastrzębskiego;

10) w sektorze żeglarsko-kajakowym - Z:
a) dopuszcza się utrzymanie istniejącej lub realizację nowej zabudowy,
b) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu nr 7,
c) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne - 6 m;

11) dopuszcza się podział nieruchomości według linii rozgraniczających sektory o różnym sposobie zagospodarowania oraz linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie zagospodarowania.

5. *Architektura:*

1) dachy płaskie lub dwuspadowe o równym kącie odpowiadających sobie połaci o nachyleniu od 0° do 10°,
2) elewacja 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) nakazuje się zachowanie szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 7, w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników dopuszcza się wymianę poszczególnych drzew;
   2) nakazuje się zachowanie zadrzewień zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 7;
   3) nakazuje się zachowanie drzew o walorach pomnikowych zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 7;
   4) nakazuje się zachowanie skarpy Wisły zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 7.

§21

Dla terenu **C53/2 WS** plan ustala:

1. *Przeznaczenie:* tereny wód powierzchniowych.
2. *Rodzaj działań:* ochrona i rekultywacja.
3. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*

   1) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
   2) dopuszcza się realizację mostu pieszego łączącego obie części sektora widowiskowego oznaczonego na rysunku planu nr 7 symbolem W.

§22

Dla terenu **C53/3 KDW** plan ustala:

1. *Przeznaczenie:* teren drogi wewnętrznej.
2. W liniach rozgraniczających drogi:

   1) nakazuje się zachowanie szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 7;
   2) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§23

Dla terenu **C53/4 KDX** plan ustala:

1. *Przeznaczenie:* teren ścieżki rowerowej.
2. W liniach rozgraniczających:

   1) nakazuje się realizację ścieżki rowerowej,
   2) dopuszcza się realizację chodnika.

Rozdział IV
Przepisy końcowe

§ 24

1. Ustala się 30% stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenu C23 MN, zgodnie z rysunkiem planu stanowiącym załącznik 4.
2. Dla pozostałych obszarów objętych planem ustala się 0% stawki jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 25

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 wyznaczonych na rysunkach planu stanowiących załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 7.

§ 26

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chełmno.

§ 27

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

Przewodniczący Rady Miasta W. Piotrowski