Uchwała Nr IV/19/2011
Rady Miasta Chełmna

z dnia 25 stycznia 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku 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; 2009 r. Dz. U. Nr 52, poz. 420; Dz. U. Nr 157, poz. 1241; 2010 r. Dz. U. Nr 28, poz. 142; Dz. U. Nr 28, poz. 146; Dz. U. Nr 106, poz. 675) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zm. z 2004 r. Dz. U. Nr 6, poz. 41; Dz. U. Nr 141, poz. 1492; 2005 r. Dz. U. Nr 113, poz. 954; Dz. U. Nr 130, poz. 1087; 2006 r. Dz. U. r. Nr 45, poz. 319; Dz. U. Nr 225, poz. 1635; 2007 r. Dz. U. Nr 127, poz. 880; 2008 r. Nr 199, poz. 1227; Dz. U. Nr 201, poz. 1237. Dz. U. Nr 220, poz. 1413; 2010 r. Dz. U. Nr 24, poz. 124; Dz. U. Nr 75, poz. 474; Dz. U. Nr 106, poz. 675; Dz. U. Nr 119, poz. 804; Dz. U. Nr 149, poz. 996; Dz. U. Nr 155, poz. 1043; Dz. U. Nr 130, poz. 871.),oraz w związku z Uchwałą Nr XXXVI/203/2009 Rady Miasta Chełmna z dnia 26 maja 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany fragmentów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna oraz stwierdzając, że plan jest zgodny ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna uchwalonego uchwałą Nr XXV/151/2008 Rady Miasta Chełmna z dnia 28 października 2008 roku, uchwala się co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna, zwany dalej planem.

2. Granice obszarów objętych ustaleniami planu, o których mowa w ust.1 pokazano na rysunkach planu sporządzonych w skali 1:1000, stanowiących integralną część niniejszej uchwały, oznaczonych jako załącznik nr 1, 2.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu – stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

4. Przedmiot planu stanowią zagadnienia określone w przepisach art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku.

§2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0^0 do 20^0;

2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach dwu- lub więcej spadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 21^0 do 45^0;

3) **dominanta wysokościowa** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się w stosunku do pozostałej zabudowy lub pozostałego zagospodarowania terenu na obszarze planu gabarytami wysokościowymi;

4) **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 i aktów prawa miejscowego;

5) **ekologicznych nośnikach energii** – należy przez to rozumieć stosowanie jako źródeł ciepła energii odnawialnej oraz innych nośników spalanych w urządzeniach o wysokim poziomie czystości emisji;

6) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część lub bok działki budowlanej, przylegającej do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

7) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć istniejące budynki oraz obiekty na które zostały wydane decyzje administracyjne (pozwolenia na budowę);

8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym sposobie zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym ustalone niniejszym planem;

9) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunkach planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku z dopuszczeniem zgodnego z obowiązującymi przepisami wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;

10) **obszarach** – należy przez to rozumieć przestrzeń określoną granicami o których mowa w § 1 ust. 2 uchwały;

11) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i rysunki planu, będące przedmiotem niniejszej uchwały, określone w § 1 uchwały;

12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki;

13) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie;

14) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć takie rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na danym terenie, w sposób określony w ustaleniach planu;

15) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

16) **rysunkach planu** – należy przez to rozumieć rysunki wykonane na mapie w skali 1:1000, określone w §1 ust. 2;

17) **terenie** – należy przez to rozumieć przestrzeń ograniczoną na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem według zasad określonych w § 3 ust. 3 uchwały;

18) **tymczasowym zagospodarowaniu terenu** - należy przez to rozumieć ograniczone w czasie zagospodarowanie terenu dopuszczonego na warunkach określonych w planie;

19) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z jej treści nie wynika inaczej;

20) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych , której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, z wykluczeniem usług uciążliwych,

21) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi i obiekty zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem niezbędnej infrastruktury technicznej;

22) **utrzymaniu** – należy przez to rozumieć zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu i jego funkcji, z prawem do konserwacji, remontu;

23) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich obiektów zlokalizowanych na każdej działce budowlanej położonej w danym terenie i powierzchni tej działki, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej

24) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wymiar pionowy zabudowy mierzonej od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującego się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do poziomu kalenicy, wyrażony w metrach.

2. Pojęcia nie zamieszczone w ust. 1 a użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

§3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego ustaleniami planu,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

3) oznaczenia porządkowe – cyfrowe i literowe terenów,

4) nieprzekraczalne linie zabudowy,

5) granice stref ochrony konserwatorskiej B2,

6) granice strefy E ochrony ekspozycji zespołu staromiejskiego,

7) stanowiska archeologiczne.

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

3. Wyodrębnione **tereny** na rysunku planu **oznacza się** wg następującej zasady na wybranym przykładzie:

1	**C**	**1**	**RŁ**
Nr załącznika do uchwały	- „C” – „Rybaki” w granicach określonych w załącznikach graficznych nr 1 i 2 do niniejszej uchwały,	cyfry arabskie określają numery wyznaczonych terenów na rysunku planu, dla których sformułowano odrębne ustalenia planu	Jeden symbol literowy – jedno przeznaczenie podstawowe; Dwa symbole literowe – pierwszy o przeznaczeniu podstawowym, drugi o

			przeznaczeniu uzupełniającym;

4. Ustalenia planu określone są w postaci:

1) ustaleń ogólnych, zawartych w rozdziale 1 uchwały, odnoszących się do wszystkich obszarów planu, jeżeli ustalenia te nie stanowią inaczej;

2) ustaleń szczegółowych, zawartych w rozdziale 2 uchwały, odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych planem;

3) rysunku planu w zakresie zgodnym z legendą.

§4. Ustala się następujące symbole określające w planie podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;

3) **RŁ** – tereny użytków zielonych (łąki i pastwiska);

4) **ZL** – tereny lasów;

5) **WS** – tereny wód powierzchniowych;

6) Układ komunikacyjny, powiązany z systemem infrastruktury technicznej wyznaczają tereny oznaczone symbolami:

a) **KDZ** – przeznaczone pod drogi zbiorcze klasy „Z”;

b) **KDL** – przeznaczone pod drogi lokalne klasy „L”;

c) **KDD** – przeznaczone pod drogi dojazdowe klasy „D”.

§5. Ustala się tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych:

1) tereny dróg oznaczone cyframi arabskimi i symbolami: KDZ, KDL, KDD.

§6. Na obszarach objętych ustaleniami planu nie występują obszary przestrzeni publicznych.

§7. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dla elewacji budynków obowiązuje stosowanie takich materiałów, jak: kamień naturalny, cegła licowa, tynk, drewno, dopuszcza się stosowanie powierzchni szklanych;

2) dla elementów wykończeniowych elewacji dopuszcza się stosowanie również innych materiałów niż wymienione w pkt. 1;

3) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych za wyjątkiem otworów okiennych i drzwiowych;

4) zakaz realizacji wypełnień ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;

5) dopuszcza się uzupełnianie ogrodzeń żywopłotami oraz stosowanie samych żywopłotów jako ogrodzenie;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§8. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację budynków na działkach budowlanych w odległości mniejszej niż 3m od granicy z sąsiednia działką lub bezpośrednio przy granicy;

2) odległość zabudowy od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych, dopuszczonych ustaleniami planu min. 4,0 m;

3) na terenach objętych niniejszym planem obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§9. Ustala się zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

1) w obszarze objętym ustaleniami planu nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;

2) dla nowo wydzielonych działek dopuszcza się 30° odchylenie od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;

3) parametry działek budowlanych określone w niniejszej uchwale nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

4) działki budowlane na terenach podlegających podziałowi powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiający ich prawidłowe zagospodarowanie, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się podział po liniach rozgraniczających terenów.

§10. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązują zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi, dotyczącymi Chełmińskiego Parku Krajobrazowego, w granicach którego znajduje się cały obszar objęty ustaleniami planu;

2) obowiązują zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi, związanymi ze zbiornikiem wód podziemnych nr 131 (zbiornik międzymorenowy Chełmno), w zasięgu którego znajduje się cały obszar objęty ustaleniami planu;

3) zakaz lokalizowania obiektów powodujących emisję zanieczyszczeń ponad dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych.

§11. Zasady ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały określone w ustaleniach szczegółowych w poszczególnych terenach w zależności od występowania elementów objętych ochroną.

§12. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) W zakresie lokalizacji urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej:

   a) plan dopuszcza budowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

   b) plan dopuszcza zmianę lokalizacji przebiegu sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nie nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu przewidzianymi w planie do realizacji;

2) Ustala się zasady uzbrojenia terenu w sieci infrastruktury technicznej:

a) w przekrojach istniejących i planowanych pasów drogowych (poza jezdniami) należy uwzględnić lokalizację istniejących i planowanych linii kablowych elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia oraz istniejących i planowanych kablowych sieci teletechnicznych nie pokazanych na rysunkach planu;

b) rozdzielcze sieci infrastruktury technicznej użytku powszechnego należy projektować i budować uwzględniając potrzeby określonej w planie zabudowy oraz potrzeby zabudowy na terenach przyległych nie objętych planem, a wskazanych w studium jako tereny inwestycyjne (potencjalni użytkownicy sieci);

c) przyłącza nieruchomości do ciągów ulicznych sieci infrastruktury technicznej powinny, w granicach pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przebiegać prostopadle do osi podłużnej ulicy; w technicznie uzasadnionych wypadkach dopuszcza się przebieg skośny pod katem nie mniejszym niż 45^{O}, do osi podłużnej ulicy, o ile nie utrudni to przyłączenia do sieci ulicznej nieruchomości sąsiednich;

d) w przypadku konieczności przeprowadzenia tranzytowych sieci infrastruktury technicznej nie pokazanych na rysunkach planu wykonanie ich nie będzie sprzeczne z ustaleniami planu pod warunkiem, że ich przebieg nie będzie kolidował z istniejącą i planowaną zabudową;

e) stacje transformatorowe mogą być lokalizowane w granicach planu pod warunkiem nie naruszenia wynikających z niniejszego planu przepisów odrębnych oraz warunków zabudowy i istniejącego zagospodarowania terenów sąsiednich.

3) W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

a) jako podstawowe źródło zaopatrzenia miasta w wodę ujęcie wodociągu komunalnego w rejonie osiedla Rybaki położone w północnej części miasta Chełmna, dalej zasilanie w wodę poprzez stację uzdatniania wody przy ul. Kilińskiego w Chełmnie i układ sieci wodociągowej, magistralnej i rozbiorczej rozprowadzającej wodę po obszarze miasta;

b) budowę nowych odcinków sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem uzyskania zgody właściciela terenu i na warunkach określonych przez zarządzającego siecią;

d) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych, w obszarze objętym ustaleniami planu, obowiązuje zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego w zakresie źródeł zaopatrzenia i sieci hydrantów;

e) dopuszcza się do czasu realizacji sieci wykorzystanie indywidualnych źródeł wody;

f) nakaz podłączania nowych odbiorców do sieci wodociągowej po jej wybudowaniu.

4) W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, ustala się:

a) odprowadzenie ścieków poprzez rozbudowę istniejących lub budowę nowych układów sieciowych i przepompowni ścieków, umożliwiających transport ścieków sanitarnych do oczyszczalni ścieków;

b) budowę nowych odcinków sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) do czasu podłączenia do sieci kanalizacji, dopuszcza się utrzymanie istniejących bezodpływowych zbiorników na ścieki z koniecznością wywozu do punktu zlewnego przy oczyszczalni;

d) zakaz realizacji bezodpływowych zbiorników na ścieki, przydomowych i przyzakładowych oczyszczalni ścieków;

e) nakaz podłączania nowych odbiorców do sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu;

5) W zakresie odprowadzania wód opadowych, ustala się:

a) obowiązek odprowadzania wód deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) wyposażenie wszystkich istniejących i projektowanych wylotów kanalizacji deszczowej do cieków wodnych w separatory zanieczyszczeń;

c) budowę systemu kanalizacji deszczowej dla odwodnienia projektowanych dróg, zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;

d) zagospodarowanie (tam, gdzie to możliwe) wód opadowych i roztopowych po podczyszczeniu w miejscu ich powstania, np. w otwartych chłonnych zbiornikach retencyjnych;

e) w przypadku obiektów usługowych z utwardzonymi placami postojowymi/manewrowymi i parkingów, obowiązek budowy lokalnych układów odwodnieniowych zakończonych urządzeniami oczyszczającymi;

f) zakaz odprowadzania wód opadowych do urządzeń kanalizacji sanitarnej i na nawierzchnie ogólnie dostępnych ciągów komunikacyjnych;

g) zakaz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki oraz tereny dróg.

6) W zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:

a) 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;

b) 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;

c) budowę nowych gazociągów, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w uzgodnieniu z właściwym zakładem gazowniczym i zarządcą drogi;

d) lokalizację gazociągu w odległości min. 0,5 m od linii ogrodzeń;

e) szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

7) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:

a) jako podstawowe źródło zasilania w energię elektryczną główną stację zasilającą - GPZ 110/15 kV „Chełmno”;

b) jako rezerwowe źródło zasilania w energię elektryczną – GPZ 110/15 kV „Lisewo”;

c) zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowoprojektowanych stacji transformatorowych;

d) budowę oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg;

e) nowe linie elektroenergetyczne wyłącznie jako skablowane.

8) W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:

a) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań, o ile będą one spełniać wymogi ochrony środowiska;

b) zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę urządzeń grzewczych w celu zastosowania ekologicznych nośników energii;

c) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii (np. kolektory słoneczne, pompy ciepła, itp.) oraz innych nośników energii, w tym elektrycznej.

9) W zakresie telekomunikacji, ustala się:

a) rozbudowę sieci telefonicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
b) rozbudowę sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi, z zakazem napowietrznego przebiegu linii telefonicznych.

10) W zakresie gospodarki odpadami, ustala się system gospodarki odpadami zgodny z ustaleniami obowiązującego gminnego planu gospodarki odpadami i z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta.

§13. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) Układ komunikacyjny tworzą:

a) drogi zbiorcze oznaczone na rysunkach planu symbolem: KDZ;

b) drogi lokalne oznaczone na rysunkach planu symbolem: KDL;

c) drogi dojazdowe oznaczone na rysunkach planu symbolem: KDD;

2) Dla dróg wewnętrznych dopuszczonych w terenach, a nie wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi, ustala się:

a) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 6 m,

b) nakaz realizacji nawierzchni utwardzonych;

3) W granicach obszaru objętego ustaleniami planu dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunkach planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dróg wewnętrznych, niezbędnych dla obsługi terenu;

4) W granicy obszaru objętego ustaleniami planu utrzymuje się istniejące drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu, niezbędne do obsługi terenu;

5) Ustanawia się zakaz lokalizowania w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic nowych obiektów budowlanych nie służących komunikacyjnej funkcji ulicy, innych niż sieci infrastruktury technicznej użytku powszechnego oraz przyłączy do tych sieci sytuowanych z zachowaniem zasad określonych w obowiązujących przepisach.

2. Na terenach przeznaczonych na cele komunikacji, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

   1) obowiązuje lokalizowanie chodników dla pieszych minimum jednostronnie;

   2) w drogach oznaczonych na rysunkach planu symbolem KDD, KDL, KDZ dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych;

   3) w liniach rozgraniczających możliwość lokalizowania szpalerów drzew oraz obiektów małej architektury, jak: ławki i elementy dekoracyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§14. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustanawia się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty określa się następująco:

   1) 30% - dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową oznaczoną na rysunkach planu symbolami **MN/U**;

   2) 0% - dla terenów pozostałych.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe

§15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1C 1MN/U, 1C 2MN/U, 1C 3MN/U, 1C 4MN/U, 1C 5MN/U** ustala się:

   1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

   2) przeznaczenie uzupełniające -usługi;

   3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym:

      a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40%;

      b) maksymalny udział powierzchni zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym 50% powierzchni zabudowy o przeznaczeniu podstawowym wydzielonej działki budowlanej;

      c) maksymalny udział powierzchni użytkowej dla usług wbudowanych 50% powierzchni użytkowej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym wydzielonej działki budowlanej;

      d) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50 % powierzchni wydzielonej działki budowlanej;

      e) wysokość zabudowy do 9m;

      f) wysokość dla budynków gospodarczych, garażowych do 5m;

      g) dachy wielospadowe;

      h) dla budynków gospodarczych, garażowych dopuszcza się dachy płaskie;

      i) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a-h należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

j) zakaz podpiwniczenia oraz obowiązek podwyższonego parteru lub nadsypanie terenu na działkach objętych potencjalnym zagrożeniem powodzi;

4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

a) w strefie o szerokości po 6,5 m od osi linii napowietrznej 15 kV, zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych o charakterze chronionym, określonych w przepisach odrębnych, oraz zakaz nasadzeń wysoką zielenią, zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu skablowania;

5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:

a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej wynosi 25 m;

b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej wynosi 1400 m^2;

c) dopuszcza się inne parametry niż określone w lit a i b jedynie w celu wydzielenia działki pod drogi wewnętrzne, zgodnie z §13 ust.1 pkt 2;

6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego:

a) obowiązek zachowania poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

b) wszystkie tereny zlokalizowane są w całości w granicach głównych krawędzi doliny rzeki Wisły i rzeki Browiny;

c) w granicach głównych krawędzi doliny rzeki Wisły i rzeki Browiny ustala się:

- utrzymanie dotychczasowego, historycznego ukształtowania terenu ze znacznym ograniczeniem zmian w istniejącej zieleni, z dopuszczeniem niezbędnych zmian związanych z lokalizowaniem budynków, urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz obsługi komunikacyjnej;

7) w zakresie ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) dla terenu oznaczonego symbolem 1C 5MN/U w granicach strefy występowania stanowisk archeologicznych ustala:

- obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, na etapie wydawania decyzji administracyjnych, wszelkich planowanych inwestycji w skład których wchodzą prace ziemne, naruszające strukturę gruntu poniżej miąższości warstwy ornej;

- realizację niezbędnego zakresu badań archeologicznych (nadzór archeologiczny bądź badania wykopaliskowe), wynikającego z uprzedniego uzgodnienia planowanej inwestycji; badania te należy prowadzić w uzgodnieniu i za pozwoleniem Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

8) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

a) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 1C 1MN/U z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1C 01KDD;

b) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 1C 2MN/U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1C 01KDL, 1C 01KDD, 1C 02KDD;

c) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 1C 3MN/U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1C 01KDL, 1C 02KDD, 1C 03KDD;

d) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 1C 4MN/U z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1C 02KDD, 1C 03KDD oraz z drogi klasy lokalnej zlokalizowanej poza granicami planu;

e) dla terenu oznaczonego symbolem 1C 5MN/U:

- obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1C 03KDD;

- utrzymanie istniejących zjazdów z drogi oznaczonej symbolem 1C 01KDZ;

9) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych na działkę budowlaną, wliczając miejsca garażowe;

b) dla zabudowy usługowej zapewnienia minimum 3 miejsc postojowych na 100 m2 p.uż oraz dodatkowego miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych;

10) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) istniejące linie elektroenergetyczne 15kV docelowo do skablowania.

§16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1C 1RŁ, 1C 2RŁ, 1C 3RŁ** ustala się:

1) przeznaczenie – tereny użytków zielonych;

2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej;

3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego:

a) wszystkie tereny zlokalizowane są w całości w granicach głównych krawędzi doliny rzeki Wisły i rzeki Browiny;

b) w granicach głównych krawędzi doliny rzeki Wisły i rzeki Browiny ustala się:

- utrzymanie dotychczasowego, historycznego ukształtowania terenu ze znacznym ograniczeniem zmian w istniejącej zieleni, z dopuszczeniem niezbędnych zmian związanych z lokalizowaniem urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz obsługi komunikacyjnej;

- utrzymanie historycznego biegu rzeczki oznaczonej symbolem 1C 1WS, z konserwacją brzegów i zieleni.

§17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1C 1ZL** ustala się:

1) przeznaczenie – tereny lasów;

2) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej;

3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego:

a) wszystkie tereny zlokalizowane są w całości w granicach głównych krawędzi doliny rzeki Wisły i rzeki Browiny;

b) w granicach głównych krawędzi doliny rzeki Wisły i rzeki Browiny ustala się:

- utrzymanie dotychczasowego, historycznego ukształtowania terenu ze znacznym ograniczeniem zmian w istniejącej zieleni, z dopuszczeniem niezbędnych zmian związanych z lokalizowaniem urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz obsługi komunikacyjnej.

§18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1C 1WS**, ustala się:

1) przeznaczenie – wody powierzchniowe;

2) obowiązują ustalenie zgodne z przepisami odrębnymi.

§19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2C 1MN, 2C 2MN** ustala się:

1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 40%;

b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50% powierzchni wydzielonej działki budowlanej;

c) wysokość zabudowy do 9m;

d) wysokość dla budynków gospodarczych, garażowych do 5m;

e) dachy wielospadowe;

f) dla budynków gospodarczych, garażowych dopuszcza się dachy płaskie;

g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a-f należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

h) zakaz podpiwniczenia oraz obowiązek podwyższonego parteru lub nadsypanie terenu na działkach objętych potencjalnym zagrożeniem powodzi;

i) dla zabudowy istniejącej zlokalizowanej w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogę a linią zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę zachowując parametry określone dla tego terenu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

a) w strefie o szerokości po 6,5 m od osi linii napowietrznej 15 kV, zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych o charakterze chronionym, określonych w przepisach odrębnych, oraz zakaz nasadzeń wysoką zielenią, zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu skablowania;

4) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:

a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej wynosi 20 m;

b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej wynosi 750 m^2;

c) dopuszcza się inne parametry niż określone w lit a i b jedynie w celu wydzielenia działki pod drogi wewnętrzne, zgodnie z §13 ust.1 pkt 2;

5) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego:

a) obowiązek zachowania poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

b) wszystkie tereny zlokalizowane są w całości w granicach głównych krawędzi doliny rzeki Wisły i rzeki Browiny;

c) w granicach głównych krawędzi doliny rzeki Wisły i rzeki Browiny ustala się:

- utrzymanie dotychczasowego, historycznego ukształtowania terenu ze znacznym ograniczeniem zmian w istniejącej zieleni, z dopuszczeniem niezbędnych zmian związanych z lokalizowaniem budynków, urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz obsługi komunikacyjnej;

- dostępność terenu na cele inwestycyjne pod warunkiem prowadzenia prac ziemnych pod stałym nadzorem archeologicznym;

6) w zakresie ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) w granicach obszaru położonego na terenie historycznego Przedmieścia Rybaki, znajdującego się w strefie „**B2”**:

- utrzymanie historycznego ukształtowania terenu z dopuszczeniem zmian niezbędnych z lokalizowaniem budynków i obsługi komunikacyjnej;

- dostępność terenu na cele inwestycyjne pod warunkiem prowadzenia prac ziemnych pod stałym nadzorem archeologicznym;

b) w strefie „**E**” ochrony ekspozycji zespołu staromiejskiego:

- zakaz wznoszenia dominant wysokościowych;

- zakaz tworzenia przesłon widokowych z zieleni wysokiej;

7) w zakresie obsługi komunikacyjnej, ustala się:

a) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 2C 1MN z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 2C 01KDD, 2C 01KDL, 2C 04KDL oraz dróg klasy lokalnej zlokalizowanych przy granicy planu;

b) obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 2C 2MN z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2C 01KDD, 2C 02KDD, 2C 03KDD, 2C 02KDL, 2C 03KDL oraz dróg klasy lokalnej zlokalizowanych przy granicy planu;

8) obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych na działkę budowlaną, wliczając miejsca garażowe;

9) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) istniejące linie elektroenergetyczne 15kV docelowo do skablowania.

§20. 1. Dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunkach planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno - techniczne:

Lp.	Symbol odcinka drogi oznaczonego na rysunkach planu	Droga publiczna	Klasa drogi	Zarządca drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających	Uwagi
1.	1C 01KDZ	+	zbiorcza	gminna		w granicach planu znajduje się jedynie fragment drogi
2.	1C 01KDL	+	lokalna	gminna		w granicach planu znajduje się jedynie fragment drogi
3.	1C 01KDD	+	dojazdowa	gminna	10,0 m	projektowana
4.	1C 02KDD	+	dojazdowa	gminna	10,0 m	projektowana
5.	1C 03KDD	+	dojazdowa	gminna	10,0 m	projektowana
6.	2C 01KDZ	+	zbiorcza	gminna		w granicach planu znajduje się jedynie fragment drogi
7.	2C 01KDL	+	lokalna	gminna		w granicach planu znajduje się jedynie fragment drogi
8.	2C 02KDL	+	lokalna	gminna		w granicach planu znajduje się jedynie fragment drogi
9.	2C 03KDL	+	lokalna	gminna		w granicach planu znajduje się jedynie fragment drogi
10.	2C 04KDL	+	lokalna	gminna		w granicach planu znajduje się jedynie fragment drogi
11.	2C 01KDD	+	dojazdowa	gminna	10,0 m	projektowana
12.	2C 02KDD	+	dojazdowa	gminna	10,0 m	projektowana
13.	2C 03KDD	+	dojazdowa	gminna	10,0 m	projektowana

2. W liniach rozgraniczających dróg 1C 01KDL, 1C 02KDD, 1C 03KDD, 2C 01KDZ, 2C 02KDL, 2C 02KDD wskazuje się linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV do skablowania.

3. W liniach rozgraniczających dróg 2C 01KDZ, 2C 01KDL, 2C 02KDL, 2C 03KDL, 2C 01KDD, 2C 02KDD obowiązuje zakaz lokalizowania zieleni wysokiej.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§21. 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 i 2 niniejszego planu.

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

Przewodniczący Rady Miasta: J. Błażejewicz