UCHWAŁA NR XL/256/2014
RADY MIASTA CHEŁMNA

z dnia 21 stycznia 2014 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna dla jednostki strukturalnej „I" Dworzyska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, zmiana z 2013 r. poz. 645, poz.1318) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, zm. z 2012r. poz. 951, poz. 1445, z 2013r. poz. 21, poz.405, poz.1238), oraz w wykonaniu uchwały nr XXVI/166/2012 Rady Miasta Chełmna z dnia 4 grudnia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Miasta Chełmna, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna przyjętego uchwałą nr XXV/151/2008 Rady Miasta Chełmna z dnia 28 października 2008 r.

uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Chełmna dla jednostki strukturalnej „I" Dworzyska, zwany dalej planem.
2. Rysunek planu stanowi graficzne przedstawienie ustaleń planu oraz określa granicę obszaru objętego planem.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:
1) rysunek planu, w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Chełmna", stanowiący załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jako załącznik nr 3.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy i rozporządzenia, a także obowiązujące na terenie gminy przepisy gminne;
2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, ze zm.);
3) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięta ściana zewnętrzna budynku; linia ta dotyczy wyłącznie budynków, nie odnosi się do takich elementów architektonicznych budynku, jak: gzyms, wykusz, okap dachu, balkon, schody zewnętrzne, taras itp.;
4) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji nadziemnych budynku mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych, wszystkich

budynków na działce budowlanej;
5) terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej (oznaczone symbolem MN/U) - rozumie się przez to możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej (w tym handlowej), zabudowy mieszkaniowo-usługowej (w tym handlowej), oraz związane z nimi budynki garażowo-gospodarcze, dla której ustala się dowolny udział procentowy wymienionych funkcji na działce budowlanej, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 4**. Dla obszaru objętego planem ustala się:**
1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
13) minimalną powierzchnię nowowydzielonej działki budowlanej.

§ 5. 1. Wyznacza się na rysunku planu tereny w liniach rozgraniczających o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym.
2. Rysunek planu, będący integralną częścią ustaleń planu, zawiera:
1) oznaczenia obowiązujące, które stanowią ustalenia planu:
a) przeznaczenie terenu:
- RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
- MN/U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- R – teren rolniczy,
- WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych;

- KDD – teren komunikacji, droga publiczna dojazdowa,
- KDW – teren komunikacji, droga wewnętrzna,
- KX – teren komunikacji, ciąg pieszy,

oraz numer porządkowy od 1 do 21,

b) oznaczenia graficzne:
- granica obszaru objętego planem,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
- zwymiarowanie,
- linia napowietrzna SN 15kV wraz ze strefą ochronną;
- stacja transformatorowa;
- linia zabudowy od zbiornika wodnego,

2) oznaczenia informacyjne:
- przykładowy nieobowiązujący podział na działki budowlane albo działki komunikacji,

3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Chełmna.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakaz harmonizowania gabarytami, wystrojem architektonicznym obiektów na działce budowlanej,
2) dopuszcza się stosowanie dominant, akcentów plastycznych, placów reprezentacyjnych itp. elementów architektoniczno-budowlanych podkreślających kompozycję przestrzenną;
3) zakaz sytuowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2;
4) w przypadku braku wyznaczonej maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, odległość obiektów budowlanych od dróg publicznych należy ustalać zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych, zaś od innych terenów: zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 20,0m.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
2) dopuszcza się realizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko:
   a) na obszarze objętym planem z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
   b) dopuszcza się funkcję mieszkalną wyłącznie w przypadku, gdy na działce budowlanej nie będzie łącznie sytuowana z inwestycją mogącą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
3) nakaz stosowania nasadzeń rodzimych gatunków drzew i krzewów,
4) obszar objęty planem położony jest na terenie Chełmińskiego Parku Krajobrazowego, należy stosować przepisy odrębne, ponadto ustala się:
   a) nakaz utrzymania i ochrony cech geomorfologicznych terenu poprzez minimalizowanie przekształceń naturalnego ukształtowania terenu;

b) dopuszcza się makroniwelacje, a także zmniejszenie, zwiększenie rzędnej terenu dla celów posadowienia obiektów budowlanych;
c) wyznacza się linię zabudowy od zbiornika wodnego w odległości 30,0m, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie której obowiązuje zakaz budowy budynków, dopuszcza się infrastrukturę techniczną, obiekty małej architektury, ogrodzenie.

5) zgodnie z ustawą Prawo Ochrony Środowiska w zakresie poziomów hałasu ustala się, że tereny oznaczone: symbolami MN/U oraz RM należą do terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ma potrzeby wprowadzania ustaleń.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, w związku z czym nie ma potrzeby wprowadzania ustaleń.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna szerokość frontu działki: 20,00m,
- maksymalna szerokość frontu działki: stosownie do potrzeb,
- minimalna powierzchnia działki: 800m^2,
- kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: stosownie do potrzeb;

2) nie wyznacza się granic obszaru objętego scaleniem i podziałem nieruchomości.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy:

1) w terenach 3RM, 10MN/U, 12MN/U wyznacza się strefę ochronną wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązuje:
a) zakaz budowy budynków i nasadzeń wysokiego drzewostanu w pasie po 6,0m w obie strony od osi linii napowietrznej,
b) dopuszcza się likwidację linii napowietrznej elektroenergetycznej 15kV i jej przebudowę na linię kablową;
c) w przypadku przebudowy linii napowietrznej SN 15kV na kablową strefa ochronna nie obowiązuje;
2) zakaz rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków, które znajdują się pomiędzy linią rozgraniczającą terenów komunikacji a wyznaczoną maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej;
2) w zakresie gospodarki ściekami sanitarno-bytowo-gospodarczymi, ustala się

odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
3) w zakresie odprowadzania wód opadowych, w tym z ulic, parkingów, utwardzonych placów, po odpowiednim podczyszczeniu, ustala się odprowadzanie powierzchniowo, do zbiorników i cieków wodnych, studni chłonnych, urządzeń melioracji albo do sieci kanalizacji deszczowej;
4) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
6) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorczych źródeł ciepła;
7) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej na obszarze objętym planem stacji transformatorowej;
8) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na linię kablową;
9) dopuszcza się realizację obiektów wykorzystujących odnawialne źródła energii (np.: kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła);
10) należy zapewnić dostęp (faktyczny i prawny) do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy w pierwszej kolejności budować w liniach rozgraniczających terenów komunikacji, z dopuszczeniem, w uzasadnionych przypadkach, poza liniami rozgraniczającymi terenów komunikacji;
12) dopuszcza się budowę rozbudowę, przebudowę infrastruktury technicznej;
13) ustalona dla poszczególnych terenów wysokość zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej, w tym masztów telekomunikacyjnych.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
1) podstawowy układ komunikacyjny tworzy publiczna droga gminna oraz ogólnodostępne drogi wewnętrzne;
2) dostępność komunikacyjna nieruchomości poprzez istniejące i projektowane zjazdy;
3) dopuszcza się wydzielanie działek pod komunikację niewyznaczonych na rysunku planu: dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, dla których obowiązuje:
   a) szerokość drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego minimum 6,0m, maksymalnie 8,0 m,
   b) w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego należy wykonać plac do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5mx12,5m, chyba że przepisy dotyczące dróg pożarowych stanowią inaczej.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) tereny 1R, 2R, 3RM, 4RM, 5MN/U, 6MN/U, 7KDD, 8KDW, 9KDW, 10MN/U, 13MN/U, 15RM, 16KDW, 17KX, 18WS, 19R, 20WS, 21R - do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania nieruchomości;

2) tereny 11MN/U, 12MN/U, 14MN/U - do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania nieruchomości, w szczególności: dopuszcza się zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, z możliwością prowadzenia chowu i hodowli zwierząt oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę budynków związanych z gospodarstwem;

3) dla wszystkich terenów: do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowy sposób odprowadzania ścieków - do zbiorników na nieczystości ciekłe; a w przypadku zastosowania przydomowych oczyszczalni ścieków nie ma obowiązku podłączenia się do sieci kanalizacji sanitarnej.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16. Tereny 1R, 2R, 19R, 21R.

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) zakaz budowy budynków;
   2) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych, oraz tablic informacyjnych;
   3) zakaz realizacji miejsc postojowych;
   4) dopuszcza się wydzielenie działek oraz budowę infrastruktury technicznej;
   5) dopuszcza się istniejące oraz nowe drogi wewnętrzne;
   6) dopuszcza się obiekty małej architektury.
3. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

§ 17. Tereny 3RM, 4RM, 15RM.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalny- dowolnie, maksymalny 0,6;
   2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 65%;
   3) wysokość zabudowy: maksymalnie 11,0m;
   4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
   5) gabaryty i parametry obiektów:
      a) budynek: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
      b) kształt dachu:
      - główny dach dwuspadowy, wielospadowy o nachyleniu połaci dachowej 25^0-45^0, dopuszcza się lukarny,
      - dach jednospadowy o spadku do 45^0, a także dach płaski-stropodach,
      c) pokrycie dachu:
      - dachówką ceramiczną lub blachodachówką, gontem, przy czym jeśli nie można zastosować to inne;
      - w kolorze ceglastym, grafitowym, brązowym;
   6) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:
      a) maksymalna wysokość ogrodzenia: 1,60m;
      b) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, należy stosować ogrodzenia ażurowe (np.: z siatki, murowane, kute żelazne, drewniane parkany) oraz żywopłoty;

7) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych (w tym dopuszcza się w garażach) na terenie nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, według wskaźnika: minimum 2 miejsca parkingowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny;
8) dopuszcza się realizację na działce budowlanej wyłącznie budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

3. Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej: 3000m^2.
4. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 30%.

§ 18. Tereny 5MN/U, 6MN/U, 10MN/U, 13MN/U.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalny-dowolnie, maksymalny 0,9;
   2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 30%;
   3) wysokość zabudowy: maksymalnie 11,0m;
   4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
   5) gabaryty i parametry obiektów:
      a) budynek: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
      b) kształt dachu:
      - główny dach dwuspadowy, wielospadowy o nachyleniu połaci dachowej 25^0-45^0, dopuszcza się lukarny,
      - dach jednospadowy o spadku do 45^0, a także dach płaski-stropodach,
      c) pokrycie dachu:
      - dachówką ceramiczną lub blachodachówką, gontem, przy czym jeśli nie można zastosować to inne;
      - w kolorze ceglastym, grafitowym, brązowym;
   6) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:
      a) maksymalna wysokość ogrodzenia: 1,60m;
      b) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, należy stosować ogrodzenia ażurowe (np.: z siatki, murowane, kute żelazne, drewniane parkany) oraz żywopłoty;
   7) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych (w tym dopuszcza się w garażach) na terenie nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, według wskaźnika:
      a) minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej w przypadku funkcji usługowej,
      b) minimum 2 miejsca parkingowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny.
3. Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej: 800m^2.
4. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 30%.

§ 19. Teren 7KDD.

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji, droga publiczna dojazdowa.
2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
   1) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,

2) dopuszcza się lokalizację obiektów nie związanych z potrzebami ruchu drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 5,0m, maksymalnie 10,0m, wraz z narożnymi ścięciami oraz placem manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu;
   2) szerokość w liniach rozgraniczających istniejącej drogi gminnej uwzględnia warunki terenowe,
   3) w terenie należy przewidzieć, w zależności od potrzeb: pieszo-jezdnię albo jezdnię, chodniki, miejsca postojowe, zieleń, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych;
   4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę nasłupowej stacji transformatorowej.
4. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

§ 20. Tereny 8KDW, 9KDW, 16KDW.

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji, droga wewnętrzna.
2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
   1) teren ogólnodostępny;
   2) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
   3) dopuszcza się lokalizację obiektów nie związanych z potrzebami ruchu drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 5,0m, maksymalnie 10,0m wraz z narożnymi ścięciami, zgodnie z rysunkiem planu;
   2) w terenie należy przewidzieć, w zależności od potrzeb: pieszo-jezdnię albo jezdnię, chodniki, miejsca postojowe, zieleń, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych.
4. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

§ 21. Tereny 11MN/U, 12MN/U, 14MN/U.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalny-dowolnie, maksymalny 0,9;
   2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 30%;
   3) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0m;
   4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
   5) gabaryty i parametry obiektów:
      a) budynek: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
      b) kształt dachu:
      - główny dach dwuspadowy, wielospadowy o nachyleniu połaci dachowej 25^0-45^0,

dopuszcza się lukarny,
- dach jednospadowy o spadku do 45^0, a także dach płaski-stropodach,
c) pokrycie dachu:
- dachówką ceramiczną lub blachodachówką, gontem, przy czym jeśli nie można zastosować to inne;
- w kolorze ceglastym, grafitowym, brązowym;
6) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:
a) maksymalna wysokość ogrodzenia: 1,60m;
b) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, należy stosować ogrodzenia ażurowe (np.: z siatki, murowane, kute żelazne, drewniane parkany) oraz żywopłoty;
7) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych (w tym dopuszcza się w garażach) na terenie nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, według wskaźnika:
a) minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej w przypadku funkcji usługowej,
b) minimum 2 miejsca parkingowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny.
3. Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej: 800m^2.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy: dopuszcza się sytuowanie budynku gospodarczego, garażowego w odległości 1,50m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy.
5. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 30%.

§ 22. Teren 17KX.

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji, ciąg pieszy.
2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
1) teren ogólnodostępny;
2) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) szerokość w liniach rozgraniczających 7,0m, zgodnie z rysunkiem planu;
2) dopuszcza się zieleń, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania terenów przyległych.
4. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

§ 23. Tereny 18WS, 20WS.

1. Przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) dopuszcza się zagospodarowanie zbiornika wodnego na potrzeby rekreacji, retencji, w tym budowę pomostu,
2) zakaz zmniejszania powierzchni zbiornika, dopuszcza się powiększenie.
3. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chełmna.

§ 25. W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia: uchwały Rady Miasta Chełmna Nr XLVIII/309/2006 z dnia 5 września 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 139, poz. 2094).

§ 26. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

§ 27. Uchwała podlega również publikacji na stronie internetowej Gminy Miasto Chełmno.

Przewodniczący Rady Miasta: J. Błażejewicz