UCHWAŁA Nr XXIV/140/2016
RADY MIASTA CHEŁMNA
z dnia 18 lipca 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu powojskowego przy ul. Biskupiej w Chełmnie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961) oraz uchwały Nr VI/33/2015 Rady Miasta Chełmna z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu powojskowego przy ul. Biskupiej w Chełmnie, 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 miasta Chełmna dla terenu powojskowego przy ul. Biskupiej w Chełmnie, zwaną dalej planem.

2. Rysunek planu stanowi graficzne przedstawienie ustaleń planu oraz określa granice obszaru objętego planem.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:
1) rysunek planu w skali 1:1000, 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) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.);
2) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięta ściana frontowa (lico) budynku; linia ta nie dotyczy schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów, wykuszy, podjazdów, a także nie dotyczy podziemnych części budynku.

§ 4. 1. Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, będący integralną częścią ustaleń planu, zawiera:
1) oznaczenia, które stanowią ustalenia planu;
2) oznaczenia terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chełmna.
2. Oznaczenia na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały - stanowiące obowiązujące ustalenia planu:
- granica obszaru objętego planem,

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
- zwymiarowanie,
- strefa „B” ochrony konserwatorskiej,
- obiekty wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
- przeznaczenie terenu oznaczone symbolem terenu składającym się z numeru porządkowego i oznaczenia literowego.

3. Oznaczenia elementów informacyjnych na rysunku planu:
- granica terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej,

4. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:
- MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- MW-U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- U teren zabudowy usługowej,
- KP teren komunikacji, parking,
- KDL teren komunikacji, droga publiczna, lokalna,
- KDD teren komunikacji, droga publiczna, dojazdowa,
- E teren infrastruktury technicznej, elektroenergetyka,
- ZP teren zieleni urządzonej,
- ZP-KP teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem parkingu,

oznaczone numerem porządkowym od 1 do 12.

Rozdział 2
Przepisy ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) obszar objęty planem zalicza się do terenu „zabudowy śródmiejskiej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
2) dopuszcza się sytuowanie budynków bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;
3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

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

1) obszar objęty planem położony jest na terenie Chełmińskiego Parku Krajobrazowego, należy stosować przepisy odrębne;
2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu właściwych przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
3) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
4) obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 131 „Zbiornik międzymorenowy Chełmno”, obowiązują ustalenia przepisów odrębnych;
5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku obowiązujące dla poszczególnych terenów - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) teren planu znajduje się na obszarze byłej jednostki wojskowej wpisanej wraz z obiektami historycznymi do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, objętej strefą „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązuje:

a) nakaz zachowania i konserwacji ceglano-stalowego historycznego ogrodzenia, z jego detalami nawiązującymi do stylu secesyjnego, a istniejące elementy współczesne dostosować do części historycznej,
b) przy zagospodarowaniu terenu nakaz stosowania nawierzchni z materiałów naturalnych (np. kostka kamienna, płyty kamienne, nawierzchnie żwirowe i gruntowe) z możliwością zachowania istniejących nawierzchni asfaltowych również w przypadku wymiany oraz poszerzenia terenu 5KDD do ustalonych parametrów technicznych;

2) ustala się ochronę budynków wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:
a) wykaz obiektów:
- ul.Biskupia 16C, budynek mieszkalny,
- ul.Biskupia 16D, budynek mieszkalny,
- ul.Biskupia 16, budynek oficerski,
- cztery budynki na terenie koszar wojskowych,
b) dla obiektów wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków obowiązuje:
- zakaz ocieplania budynków z zewnątrz,
- zakaz tynkowania ścian lub detali architektonicznych ceglanych nieotynkowanych,
- nakaz utrzymania na wskazanych obiektach lub w przypadku zastosowania nowego pokrycia, dachówki ceramicznej ceglastej karpiówki, kształtów dachów (kątów nachylenia), doświetlenia w formie „wolich oczu”,
- dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę obiektów ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków tylko i wyłącznie w celu budowy urządzeń technicznych takich jak winda, podjazdy dla niepełnosprawnych;
- nakaz zachowania historycznych gabarytów, brył, detalu architektonicznego, w tym kształtu historycznych otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów szyb,
- nakaz zastosowania podczas remontów, wymiany zniszczonych elementów materiałów zbliżonych pod względem fizyczno-mechanicznym do oryginalnych, odtworzenie kolorystyki tynków historycznych jak zachowanych jeszcze na niektórych elewacjach – w kolorze piaskowym, oczyszczenie ceglanych detali z farby, odtworzenie według podziałów i materiałów historycznych detali architektonicznych, w tym podziałów stolarek okiennych,
- nakaz zachowania i konserwacji drewnianego, dekoracyjnego gzymsu kordonowego,
- zakaz montowania na elewacjach elementów instalacji technicznych, zaś drobne elementy jak przewody należy umieszczać natynkowo, bądź w załamaniach architektonicznych, tak aby były jak najmniej widoczne,
- nakaz zbicia betonowych opasek wokół budynków historycznych i położenia warstwy odsączającej w głąb ziemi wody opadowe szerokości do około 0,5m (warstwy piasku i na wierzchu żwirku lub drobnych kamieni);

3) prace przy obiektach wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej należy prowadzić zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów dotyczących ochrony zabytków.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
1) wyznacza się ogólnodostępne tereny stanowiące przestrzeń publiczną, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 5KDD;
2) zakaz lokalizacji przy granicy z przestrzenią publiczną ogrodzeń z wypełnieniem z prefabrykatów betonowych (pełnych i ażurowych) oraz lokalizacji ogrodzeń pełnych;
3) pozostałe wymagania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

§ 9. 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

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

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

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

1) obsługa komunikacyjna z publicznej drogi gminnej ulicy Biskupiej znajdującej się poza obszarem objętym planem;
2) dostępność komunikacyjna nieruchomości z drogi publicznej dojazdowej, poprzez istniejące i projektowane zjazdy;
3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej;
4) w zakresie gospodarki ściekami sanitarno-bytowo-gospodarczymi, ustala się odprowadzanie do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej;
5) w zakresie odprowadzania wód opadowych, w tym z ulic, parkingów, utwardzonych placów, po odpowiednim podczyszczeniu, ustala się odprowadzanie do komunalnej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
6) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) zaopatrzenie w gaz: z istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
8) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych, zbiorczych źródeł ciepła lub z miejskiej sieci ciepłowniczej;
9) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej na obszarze objętym planem lub poza obszarem objętym planem stacji transformatorowej;
10) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę infrastruktury technicznej;
11) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
12) dopuszcza się realizację urządzeń z zakresu odnawialnych źródeł energii (np.: kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, elektrownie wiatrowe), o mocy do 100 kW.

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

a) dla terenu 11U zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
b) dla pozostałych terenów nie występuje potrzeba określania.

§ 15. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16. Ustalenia dla terenu 1KDL:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji, droga publiczna, lokalna;
2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia ogólne określone w §6;
3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) teren położony jest w obrębie strefy „B" ochrony konserwatorskiej,
   b) obowiązują ustalenia ogólne określone w § 7;
4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
   a) zakaz lokalizacji nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
   b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, znaków informacyjnych,
   c) obowiązują ustalenia ogólne określone w § 8;
5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) poszerzenie terenu w ciągu ulicy Gen .Jastrzębskiego,
   b) szerokość w liniach rozgraniczających: maksymalnie 5,0m, zgodnie z rysunkiem planu;
6) 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. Ustalenia dla terenu 2ZP:

1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia ogólne określone w §6;
3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) teren położony jest w obrębie strefy „B" ochrony konserwatorskiej,
   b) obowiązują ustalenia ogólne określone w § 7;
4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) dopuszcza się lokalizację:
      - obiektów małej architektury,
      - ciągu pieszego łączącego ulicę Biskupią z ulicą Gen. Jastrzębskiego;
   b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wynosi 0 %.

§ 18. Ustalenia dla terenu 3MW:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) obowiązują ustalenia ogólne określone w §6,
   b) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie poziomów hałasu ustala się, że tereny należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) teren położony jest w obrębie strefy „B" ochrony konserwatorskiej,
   b) na terenie znajduje się budynek wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,

c) obowiązują ustalenia ogólne określone w § 7;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) istniejący budynek ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków do zachowania, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych określonych w § 7 pkt 2,

b) nie dopuszcza się lokalizacji nowych budynków,

c) intensywność zabudowy: nie występuje potrzeba określania,

d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie występuje potrzeba określania,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,

f) wysokość zabudowy: nie występuje potrzeba określania,

g) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy:

- po linii rozgraniczającej teren od strony terenu 5KDD,
- w odległości 4,0m od granicy terenu zamkniętego,

zgodnie z rysunkiem planu;

h) obowiązuje zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach planu, w ilości minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,

i) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) zakaz lokalizacji reklam, dopuszcza się znaki informacyjne;

6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wynosi 20 %.

§ 19. Ustalenia dla terenu 4U:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia ogólne określone w § 6,

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren położony jest w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej,

b) na terenie znajdują się dwa budynki wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,

c) obowiązują ustalenia ogólne określone w § 7;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) istniejące budynki ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków do zachowania, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych określonych § 7 pkt 2,

b) dopuszcza się budowę budynków garażowych w pasie terenu między istniejącymi budynkami a granicą z terenem 2ZP,

c) dopuszcza się lokal mieszkalny w budynku usługowym,

b) intensywność zabudowy: minimalna – nie występuje potrzeba określania, maksymalna 2,5,

d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 80%,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,

f) wysokość zabudowy:

- budynki istniejące – nie występuje potrzeba określania,
- budynki garażowe - do 5,0m;

- inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie określa się,

g) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy po linii rozgraniczającej teren od strony terenu 5KDD, zgodnie z rysunkiem planu;

h) gabaryty i parametry nowych obiektów:
- budynki garażowe: jednokondygnacyjne,
- kształt dachu: dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy, o nachyleniu połaci 15^0-45^0;
- obiekty architektonicznie nawiązujące do zabudowy w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej,

i) obowiązuje zabezpieczenie miejsc do parkowania (w tym dopuszcza się w garażach) w granicach planu, w ilości minimum 2 miejsca parkingowe na 100m^2 powierzchni użytkowej podstawowej, a w przypadku usług administracji – minimum 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,

j) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z przepisami odrębnymi,

k) zakaz lokalizacji reklam, dopuszcza się znaki informacyjne;

6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wynosi 20%.

§ 20. Ustalenia dla terenu 5KDD:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji, droga publiczna, dojazdowa;
2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia ogólne określone w § 6;
3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) teren położony jest w obrębie strefy „B" ochrony konserwatorskiej,
   b) obowiązują ustalenia ogólne określone w § 7;
4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
   a) zakaz lokalizacji nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
   b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, znaków informacyjnych,
   c) obowiązują ustalenia ogólne określone w § 8;
5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: minimalnie 6,0m, maksymalnie 20,0m wraz z placem nawrotowym, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) w terenie należy zrealizować albo pieszo-jezdnię albo jezdnię z co najmniej jednostronnym chodnikiem,
   c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) 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. Ustalenia dla terenu 6U:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej;
2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia ogólne określone w § 6,
3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) teren położony jest w obrębie strefy „B" ochrony konserwatorskiej,
   b) na terenie znajduje się budynek wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
   c) obowiązują ustalenia ogólne określone w § 7;
4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) istniejący budynek ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków do zachowania, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych określonych w § 7,
   b) istniejąca budynek nie ujęty w ewidencji zabytków do zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki,
   c) dopuszcza się budowę budynków usługowych, a także realizację zbiorczej kotłowni,
   d) dopuszcza się lokal mieszkalny w budynku usługowym,
   e) intensywność zabudowy: minimalna – nie występuje potrzeba określania, maksymalna 2,0,
   f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 80%,
   g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,
   h) wysokość zabudowy:
      - budynki istniejące – nie występuje potrzeba określania,
      - budynki usługowe, kotłownia - maksymalnie 15,0 m,
      - komin i inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej - nie określa się,
   i) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy:
      - po linii rozgraniczającej teren od strony terenu 5KDD,
      - w odległości 4,0m od granicy terenu zamkniętego,
      zgodnie z rysunkiem planu;
   j) gabaryty i parametry nowych obiektów:
      - budynek usługowy, kotłownia: maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
      - kształt dachu: dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy, o nachyleniu połaci 25^0-45^0;
      - obiekty architektonicznie nawiązujące do zabudowy w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej,
   k) obowiązuje zabezpieczenie miejsc do parkowania (w tym dopuszcza się w garażach) w granicach planu, w ilości minimum 2 miejsca parkingowe na 100m^2 powierzchni użytkowej podstawowej, a w przypadku usług administracji – minimum 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,
   l) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce parkingowe,
   ł) zakaz lokalizacji reklam, dopuszcza się znaki informacyjne;
6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wynosi 20%.

§ 22. Ustalenia dla terenu 7ZP-KP:
1) przeznaczenie terenu:
   a) teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem parkingu,
   b) parking nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni terenu;
2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia ogólne określone w § 6;
3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) teren położony jest w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
   b) nakaz zachowania i uzupełnień, pielęgnacja i odtworzenie alejowych nasadzeń drzew i szpalerów, z dopuszczeniem wycinki w zakresie niezbędnym dla realizacji ustaleń planu,
   c) obowiązują ustalenia ogólne określone w § 7 ust.1;
4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: obowiązują ustalenia ogólne określone w § 8;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) intensywność zabudowy: nie występuje potrzeba określania,
   b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie występuje potrzeba określania,
   c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 60%,
   d) zakaz lokalizacji reklam, dopuszcza się znaki informacyjne;
6) 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. Ustalenia dla terenu 8KP:
1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji, parking;
2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia ogólne określone w § 6;
3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) teren położony jest w obrębie strefy „B" ochrony konserwatorskiej,
   b) obowiązują ustalenia ogólne określone w § 7 ust.1;
4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) intensywność zabudowy: nie występuje potrzeba określania,
   b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie występuje potrzeba określania,
   c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wynosi 0 %.

§ 24. Ustalenia dla terenu 9MW-U:
1) przeznaczenie terenu:
   a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
   b) powierzchnia całkowita lokali usługowych w budynku mieszkalnym nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku;
2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) obowiązują ustalenia ogólne określone w §6,
   b) zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie poziomów hałasu ustala się, że tereny należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) teren położony jest w obrębie strefy „B" ochrony konserwatorskiej,
   b) na terenie znajdują się dwa budynki wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
   c) obowiązują ustalenia ogólne określone w § 7;
4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) istniejące budynki ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków do zachowania, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych określonych § 7 pkt 2,
   b) nie dopuszcza się budowy nowych budynków,
   c) intensywność zabudowy: nie występuje potrzeba określania,

d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie występuje potrzeba określania,
e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,
f) wysokość zabudowy: nie występuje potrzeba określania,
g) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: po linii rozgraniczającej tereny od strony terenu 5KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
h) obowiązuje zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach planu, w tym również w garażach na terenie, do którego posiada się tytuł prawny, w ilości:
- minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
- minimum 2 miejsca parkingowe na 100m^2 powierzchni użytkowej podstawowej w przypadku usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na jeden lokal usługowy,
i) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z przepisami odrębnymi,
j) zakaz lokalizacji reklam, dopuszcza się znaki informacyjne;
6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wynosi 20 %.

§ 25. Ustalenia dla terenu 10U:
1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej;
2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia ogólne określone w § 6,
3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
a) teren położony jest w obrębie strefy „B" ochrony konserwatorskiej,
b) na terenie znajduje się budynek wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
c) obowiązują ustalenia ogólne określone w § 7;
4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) istniejący budynek ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków do zachowania, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych określonych § 7 pkt 2,
b) dopuszcza się lokal mieszkalny w budynku usługowym,
c) istniejący budynek nie ujęty w ewidencji zabytków do zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania na garaż oraz rozbiórki,
d) intensywność zabudowy: minimalna – nie występuje potrzeba określania, maksymalna – 2,5,
e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 80%,
f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,
g) wysokość zabudowy:
- istniejące budynki – nie występuje potrzeba określania,
- budynek garażowy - maksymalnie 5,0m;
h) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy po linii rozgraniczającej teren od strony terenu 5KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
i) gabaryty i parametry obiektów:
- budynek garażowy: jednokondygnacyjny,
- kształt dachu: dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy, o nachyleniu połaci 15^0-45^0;
- obiekty architektonicznie nawiązujące do zabudowy w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej,

j) obowiązuje zabezpieczenie miejsc do parkowania (w tym dopuszcza się w garażach) w granicach planu, w ilości minimum 2 miejsca parkingowe na 100m^2 powierzchni użytkowej podstawowej, a w przypadku usług administracji – minimum 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,

k) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z przepisami odrębnymi,

l) zakaz lokalizacji reklam, dopuszcza się znaki informacyjne;

6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wynosi 20%.

§ 26. Ustalenia dla terenu 11U:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia ogólne określone w § 6;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren położony jest w obrębie strefy „B" ochrony konserwatorskiej,

b) obowiązują ustalenia ogólne określone w § 7 pkt 1,

c) dopuszcza się wycinkę drzew w zakresie niezbędnym dla realizacji ustaleń planu;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: obowiązują ustalenia ogólne określone w § 8;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy: minimalna 0,3 maksymalna 1,0,

b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 10%,

d) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0 m,

e) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy:

- w odległości 4,0m od granicy terenu zamkniętego,
- w odległości 8,0m od terenu 5KDD,
- w odległości 12,0m od granicy obszaru objętego planem,

zgodnie z rysunkiem planu;

f) gabaryty i parametry obiektów:

- budynek: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- kształt dachu: dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy, z kalenicą, o nachyleniu połaci 25^0-45^0;
- obiekty architektonicznie nawiązujące do zabudowy w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej,

g) w przypadku zabudowy usługowej obowiązuje zabezpieczenie miejsc do parkowania w granicach planu, w ilości minimum 2 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej,

h) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) zakaz lokalizacji reklam, dopuszcza się znaki informacyjne;

6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się lokalizację parkingu.

7) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wynosi 20 %.

§ 27. Ustalenia dla terenu 12E:

1) przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej, elektroenergetyka;
2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia ogólne określone w § 6;
3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
   a) teren położony jest w obrębie strefy „B" ochrony konserwatorskiej,
   b) obowiązują ustalenia ogólne określone w § 7;
4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) istniejąca parterowa stacja transformatorowa do zachowania, z możliwością przebudowy, rozbudowy, wymiany;
   b) intensywność zabudowy: minimalna – nie występuje potrzeba określania, maksymalna 0,6,
   c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 60%,
   d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,
   e) wysokość zabudowy: maksymalnie 4,0 m, a przypadku wymiany istniejącej parterowej stacji transformatorowej na stację nasłupową: do 12,0m,
   f) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: 3,0m od granicy z ulicą Biskupią, znajdującą się poza granicami planu;
6) 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

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chełmna.

§ 29. 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).

§ 30. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

§ 31. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Miasto Chełmno.

Przewodniczący Rady Miasta