# DZIENNIK URZĘDOWY
## WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 26 stycznia 2023 r.

Poz. 545


**UCHWAŁA NR LIX/425/2023**
**RADY MIASTA CHEŁMNA**

z dnia 18 stycznia 2023 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 4 terenów położonych w Gminie Miasto Chełmno - etap 1**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zm. poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.**
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 4 terenów położonych w Gminie Miasto Chełmno - zwaną dalej planem, w granicach określonych w uchwale Nr XVII/129/2020 Rady Miasta Chełmna z dnia 19 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 4 terenów położonych w Gminie Miasto Chełmno, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmna, zatwierdzonego uchwałą nr XLVII/334/2022 Rady Miasta Chełmna z dnia 23 lutego 2022 r.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunki planu miejscowego wykonane na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będące integralną częścią uchwały, o której mowa w ust. 1, stanowiące załączniki nr 1÷4 – zwane dalej rysunkiem planu;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 5;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik Nr 6;

4) dane przestrzenne – załącznik Nr 7.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) „terenie” - należy przez to rozumieć część obszaru o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną odpowiednim symbolem;

2) „symbolu terenu” – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe określające rodzaj przeznaczenia terenu oraz numer porządkowy terenów o tym samym przeznaczeniu;

3) „przeznaczeniu podstawowym terenu” należy przez to rozumieć przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie określonym liniami rozgraniczającymi wraz z urządzeniami budowlanymi oraz zielenią urządzoną i altanami;

4) „przeznaczeniu dopuszczalnym terenu” - należy przez to rozumieć dopuszczone w planie przeznaczenie uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe terenu wraz z urządzeniami budowlanymi, przy czym nie mogące kolidować z podstawowym przeznaczeniem terenu;

5) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym należy lokalizować części naziemne budynków oraz z którą musi pokrywać się min 50% rzutu poziomego ściany budynku zlokalizowanego w pierzei ulicy z wyłączeniem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachu, schodów zewnętrznych, pochylni oraz innych elementów detalu architektonicznego, przy czym okapy i gzymsy nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 0,8m, natomiast pozostałe elementy o więcej niż 1,3m, o ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;

6) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym należy lokalizować części naziemne budynków, linia zabudowy dotyczy głównej bryły budynku z wyłączeniem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachu, schodów zewnętrznych, pochylni, garaży wbudowanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz innych elementów detalu architektonicznego, przy czym okapy i gzymsy nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 0,8m, natomiast pozostałe elementy o więcej niż 1,3m;

7) „pasie ochronnym ” – należy przez to rozumieć pas terenu o szerokości 14,0 m - po 7,0 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV w obu kierunkach w rzucie poziomym, w którym występują ograniczenia w swobodnym użytkowaniu nieruchomości wynikające z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych;

8) „zabudowie mieszkaniowo – usługowej” – należy przez to rozumieć przeznaczenia terenu mogące istnieć samodzielnie tj.:

   a) zabudowa mieszkaniowa,

   b) zabudowa usługowa,

   c) lub zabudowa łącząca obie te funkcje tzw. mieszana wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi o określonych w ustaleniach szczegółowych, zasadach kształtowania zabudowy oraz wskaźnikach zagospodarowania terenu;

9) „strefie ochronnej Jeziora Starogrodzkiego” – należy przez to rozumieć strefę wyznaczoną w odległości 20,0m od linii brzegowej jeziora, której dotyczą ograniczenia wynikające z położenia w parku krajobrazowym”;

10) „zieleni towarzyszącej” – należy przez to rozumieć różnorodne kompozycje roślin ozdobnych: nasadzenia stałe (drzewa, krzewy, trawniki) i sezonowe (rabaty, kwietniki);

11) „terenach zieleni nadwodnej” – należy przez to rozumieć tereny wyznaczone na gruntach pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi w sąsiedztwie zbiorników i cieków wodnych;

12) „zieleni izolacyjnej” – należy przez to rozumieć zwarty pas zieleni średnio i wysokopiennej zimozielonej pełniący funkcję ochronną;

13) „zieleni ochronnej” – należy przez to rozumieć różnorodne elementy zieleni wysokiej i niskiej, służące zabezpieczeniu skarpy terenowej przed erozją gleby.

**§ 3.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) przeznaczenie terenów;

3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) numer porządkowy terenów o tym samym przeznaczeniu;

5) obowiązujące linie zabudowy;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy;

7) zabytek nieruchomy ujęty w gminnej ewidencji zabytków;

8) mury miejskie wraz z wieżami ujęte w rejestrze zabytków;

9) granica strefy „A” ochrony konserwatorskiej zespołu staromiejskiego i strefy „OW” obserwacji archeologicznej;

10) granica strefy układu urbanistycznego Przedmieścia Grudziądzkiego;

11) strefa ochrony archeologicznej;

12) pas ochronny;

13) wymiarowanie (m).

**§ 4.** Oznaczenia graficzne informacyjne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu.

## Rozdział 2.
## USTALENIA DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW NA RYSUNKU PLANU NR 1

**§ 5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolami MU1÷2, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, parkingi;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, z zastrzeżeniem pkt 6,

b) w budynkach wielorodzinnych lokale użytkowe dla usług projektować w parterach,

c) dopuszcza się usługi z zakresu turystyki, administracji, zdrowia i urody, handlu detalicznego i gastronomii,

d) dopuszcza się zaprojektowanie budynku stycznego ścianą szczytową o różnej wielkości do istniejących budynków na działkach 160/6 i 159,

e) dopuszcza się sytuowanie budynków na wewnętrznych granicach działek gruntu lub przy wewnętrznych granicach działek gruntu wchodzących w skład terenu;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) Nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym,

b) Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,

c) Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) Nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bez emisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”;

5) Zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

6) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) ustala się strefę „A” ochrony konserwatorskiej zespołu staromiejskiego obejmującego teren Starego Miasta w Chełmnie wpisanego do rejestru zabytków decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków z dnia 30.04.1953 R., pod nr rejestru zabytku A/1513, uznanego za pomnik historii, dla której określa się następujące zasady ochrony:

- nakaz zachowania historycznego systemu parcelacji tzn. podziału działek w obrębie kwartału zabudowy, który powinien być utrwalony zarówno w elewacjach i bryłach budynków, jak i w obrębie wnętrza kwartału,

- zakaz realizacji inwestycji, które mogą zniekształcić historyczny układ urbanistyczny,

- zakaz stosowania: blachodachówki, blachy trapezowej, rynien i rur spustowych z tworzywa sztucznego oraz w budynkach o wartościach historyczno-kulturowych stolarek z tworzywa sztucznego,
- zakaz stosowania na elewacjach i kominach: niehistorycznych tynków strukturalnych, np. mozaikowych oraz typu kornik, baranek, a także okładzin ceramicznych,
- dopuszcza się nową zabudowę, jednak musi ona charakteryzować się wysokimi walorami estetycznymi i dostosowywać się do obiektów historycznych pod względem usytuowania, skali, bryły, kształtu dachu, typu zabudowy oraz kolorystyki elewacji i dachu zgodnie z zasadami dobrego sąsiedztwa, przy czym dla nowoprojektowanej zabudowy pierzejowej na terenie MU2 od strony murów miejskich dopuszcza się wysokość w kalenicy do rzędnej 84,7 m n.p.m.,
- nakaz utrzymania zabudowy pierzejowej zgodnie z wyznaczoną obowiązującą linią zabudowy, w przypadku realizacji jednego budynku nakaz zastosowania przy dłuższych elewacjach podziałów wertykalnych, dzielących elewację na segmenty; szerokość jednego segmentu elewacji musi zawierać się w przedziale od 10,0 m do 14,0 m; segmenty winny imitować odrębne elewacje o zróżnicowanym wystroju architektonicznym i zróżnicowanej stonowanej kolorystyce oraz wyodrębnionych dachach,

b) ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, w której teren dostępny jest do celów inwestycyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,

c) ustala się ochronę obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków tj. zabudowy mieszkalnej przy ul. 22 Stycznia 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50; zabudowy mieszkalnej przy ul. Wodnej 35 oraz zabudowy mieszkalnej przy ul. Poprzecznej 26, polegającą na:

- nakazie prowadzenia wszelkich prac remontowo-budowlanych, konserwatorsko-restauratorskich oraz innych, które mogłyby prowadzić do naruszenia lub zmiany ich wyglądu (a tym samym wyglądu układu urbanistycznego) – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
- nakazie zachowania historycznego wyglądu architektonicznego budynków w zakresie gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych wraz z oryginalną stolarką oraz w zakresie układu i wystroju wnętrza (np. schody, stropy, drzwi wewnętrzne, piece kaflowe, posadzki, podłogi, sztukaterie, polichromie itp.),
- zakazie ocieplania elewacji budynków; wyjątkiem od tej zasady może być jedynie docieplanie oficyn historycznej zabudowy, jeżeli nie naruszy to ich wartości zabytkowych, ani wartości zabytkowych układu urbanistycznego,
- nakazie zachowania bądź przywrócenia historycznej kolorystki elewacji i stolarek okiennych i drzwiowych,
- nakazie odtworzenia stolarki okiennej i drzwiowej, w przypadku złego stanu zachowania, według zachowanych historycznych egzemplarzy albo przekazów ikonograficznych lub przez analogię do wyglądu typowej dla danego obiektu stolarki historycznej,
- nakazie zachowania bramy z 1905 r. na dz. nr 149 przy ul. 22 Stycznia miedzy budynkiem nr 44 a 46 w zakresie murowanych słupków i kutych wrót oraz furtki; remont tej bramy powinien mieć charakter zachowawczy na zasadzie bieżącej konserwacji;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość zabudowy:

- budynki wpisane do ewidencji zabytków oraz projektowanej zabudowy pierzejowej na terenie MU2 – zgodnie z pkt 6,
- budynki gospodarcze i garaże wewnątrz kwartału oraz wiaty i altany: max.4,0m,
- pozostałe budynki: max.10,0m,

c) geometria dachów:

- budynki wpisane do ewidencji zabytków – zgodnie z pkt 6,
- pozostałe budynki: kąt nachylenia połaci dachowych 25°-45° ,

d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: 0,1÷1,0,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek, których dotychczasowa wielkość powierzchni zabudowy budynkami do powierzchni działki gruntu przekraczała wartość 0,5 ustalony udział powierzchni biologicznie czynnej nie musi być uwzględniany,

f) min. liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:

- min. 0,5 miejsca postojowego / 1 mieszkanie,
- min. jedno miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- miejsca parkingowe w granicach terenu realizować w formie parkingów naziemnych lub podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych w ramach miejskich stref parkowania,

g) gabaryty obiektów: maksymalna szerokość ścian szczytowych: 16,0m;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie za wyjątkiem terenów, o których mowa w pkt 6;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie stref ochronnych dla projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej,

b) nakaz uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami oraz uwzględnieniem napraw i konserwacji, w przypadku kolizji planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącą siecią infrastruktury technicznej dopuszcza się jej przebudowę na podstawie przepisów odrębnych;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę: z istniejącego systemu sieci wodociągowej, który należy dostosować do zewnętrznego gaszenia pożarów zgodne z przepisami odrębnymi,

b) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej lub kanalizacji ogólnospławnej,

c) zaopatrzenie w ciepło: z lokalnych urządzeń grzewczych lub sieci ciepłowniczych,

d) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt w granicach działki lub do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: z istniejącego lub projektowanego systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,

i) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem niezbędnych urządzeń technologicznych,

k) obsługa komunikacyjna: z dróg KDD i KDZ oraz z ciągów KDX i KX;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

**§ 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem U, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej, funkcja mieszkaniowa dla właściciela;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się zachowanie, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, z zastrzeżeniem pkt 6,

b) dopuszcza się usługi z zakresu turystyki, administracji, zdrowia i urody, handlu detalicznego i gastronomii;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym,

b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,

c) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”,

5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia,

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) ustala się strefę „A” ochrony konserwatorskiej zespołu staromiejskiego obejmującego teren Starego Miasta w Chełmnie wpisanego do rejestru zabytków decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków z dnia 30.04.1953 r., pod nr rejestru zabytku A/1513, uznanego za pomnik historii, dla której określa się następujące zasady ochrony:

- zakaz realizacji inwestycji, które mogą zniekształcić historyczny układ urbanistyczny,

- zakaz stosowania: blachodachówki, blachy trapezowej, rynien i rur spustowych oraz stolarek z tworzywa sztucznego,

- zakaz stosowania na elewacjach i kominach: niehistorycznych tynków strukturalnych, np. mozaikowych oraz typu kornik, baranek, a także okładzin ceramicznych,

- nakaz przywrócenia nawierzchni chodników z kostki kamiennej i płyt kamiennych,

b) ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, w której teren dostępny jest do celów inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,

c) ustala się ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków pod nr A/1379/1 tj. murów miejskich wraz z wieżami wpisanych orzeczeniem Urzędu Wojewódzkiego Pomorskiego z dnia 18.10.1934 r., polegającą na nakazie prowadzenia wszelkich prac remontowo-budowlanych, konserwatorsko-restauratorskich oraz innych, które mogłyby prowadzić do naruszenia lub przysłonienia lub zmiany ich wyglądu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość zabudowy: jak w stanie istniejącym,

c) geometria dachów: kąt nachylenia połaci dachowych jak w stanie istniejącym,

d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: jak w stanie istniejącym,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działki budowlanej,

f) min. liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:

- min. 1 miejsce postojowe na samochód osobowy,

- min. jedno miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych w ramach miejskich stref parkowania,

g) gabaryty obiektów: nie występuje potrzeba określenia,

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie za wyjątkiem terenów, o których mowa w pkt 6;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie stref ochronnych dla projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej,

b) nakaz uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami oraz uwzględnieniem napraw i konserwacji, w przypadku kolizji planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącą siecią infrastruktury technicznej dopuszcza się jej przebudowę na podstawie przepisów odrębnych;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę: z istniejącego systemu sieci wodociągowej, który należy dostosować do zewnętrznego gaszenia pożarów zgodne z przepisami odrębnymi,

b) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej lub kanalizacji ogólnospławnej,

c) zaopatrzenie w ciepło: z lokalnych urządzeń grzewczych lub sieci ciepłowniczych,

d) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt w granicach działki lub do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: z istniejącego lub projektowanego systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,

i) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem niezbędnych urządzeń technologicznych,

k) obsługa komunikacyjna: z ciągu pieszo-jezdnego publicznego KDX2;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

**§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem US, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy usług sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym,

b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,

c) nakaz urządzania zieleni ochronnej w obrębie skarpy terenowej;

5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) ustala się strefę „A” ochrony konserwatorskiej zespołu staromiejskiego obejmującego teren Starego Miasta w Chełmnie wpisanego do rejestru zabytków decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków z dnia 30.04.1953 r., pod nr rejestru zabytku A/1513, uznanego za pomnik historii, dla której określa się następujące zasady ochrony:

- zakaz realizacji inwestycji, które mogą zniekształcić historyczny układ urbanistyczny,

- nakaz prowadzenia wszelkich prac remontowo-budowlanych, konserwatorsko-restauratorskich oraz innych, które mogłyby prowadzić do naruszenia przysłonienia lub zmiany wyglądu przyległych murów miejskich wraz z wieżami wpisanych do rejestru zabytków pod nr A/1379/1 orzeczeniem Urzędu Wojewódzkiego Pomorskiego z dnia 18.10.1934 r., zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,

- zakaz stosowania: blachodachówki, blachy trapezowej, rynien i rur spustowych oraz stolarek z tworzywa sztucznego,

- zakaz stosowania na elewacjach i kominach: niehistorycznych tynków strukturalnych, np. mozaikowych oraz typu kornik, baranek, a także okładzin ceramicznych,

b) ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, w której teren dostępny jest do celów inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość zabudowy: max 6,0m,

c) geometria dachów: dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20°- 45°,

d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,0 ÷ 0,2,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej,

f) min. liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:

- min. 2 miejsca postojowe na samochód osobowy,

- min. dwa miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- miejsca parkingowe realizować w granicach terenu w formie parkingu naziemnego,

g) gabaryty obiektów: nie występuje potrzeba określenia;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie za wyjątkiem terenów, o których mowa w pkt 6;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie stref ochronnych dla projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej,

b) nakaz uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami oraz uwzględnieniem napraw i konserwacji, w przypadku kolizji planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącą siecią infrastruktury technicznej dopuszcza się jej przebudowę na podstawie przepisów odrębnych;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę: z istniejącego systemu sieci wodociągowej, który należy dostosować do zewnętrznego gaszenia pożarów zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej lub kanalizacji ogólnospławnej,

c) zaopatrzenie w ciepło: z lokalnych urządzeń grzewczych lub z sieci ciepłowniczych,

d) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: z istniejącego lub projektowanego systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,

i) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem niezbędnych urządzeń technologicznych,

k) obsługa komunikacyjna: istniejącym zjazdem z drogi zbiorczej KDZ;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%;

**§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem ZP, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zieleni parkowej publicznej;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym,

   b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,

   c) nakaz urządzania zieleni ochronnej w obrębie skarpy terenowej;

5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) ustala się strefę „A” ochrony konserwatorskiej zespołu staromiejskiego obejmującego teren Starego Miasta w Chełmnie wpisanego do rejestru zabytków decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków z dnia 30.04.1953 r., pod nr rejestru zabytku A/1513, uznanego za pomnik historii, dla której określa się następujące zasady ochrony:

      - zakaz realizacji inwestycji, które mogą zniekształcić historyczny układ urbanistyczny,

      - nakaz prowadzenia wszelkich prac remontowo-budowlanych, konserwatorsko-restauratorskich oraz innych, które mogłyby prowadzić do naruszenia przysłonienia lub zmiany wyglądu przyległych murów miejskich wraz z wieżami wpisanych do rejestru zabytków pod nr A/1379/1 orzeczeniem Urzędu Wojewódzkiego Pomorskiego z dnia 18.10.1934 r., zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,

   b) ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, w której teren dostępny jest do celów inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,

   c) ustala się ochronę obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków tj.: dawnego cmentarza żydowskiego przy ul. Powstańców Wielkopolskich oraz część dawnego cmentarza ewangelickiego przy ul. Dworcowej (ob. Park Pamięci i Tolerancji im. dr. Rydygiera) polegającą na nakazie prowadzenia wszelkich prac remontowo-budowlanych, konserwatorsko-restauratorskich oraz innych, które mogłyby prowadzić do naruszenia lub zmiany ich wyglądu (a tym samym wyglądu układu urbanistycznego), zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: nie występuje potrzeba określenia;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie za wyjątkiem terenów, o których mowa w pkt 6;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie stref ochronnych dla projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej,

b) nakaz uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami oraz uwzględnieniem napraw i konserwacji, w przypadku kolizji planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącą siecią infrastruktury technicznej dopuszcza się jej przebudowę na podstawie przepisów odrębnych,

c) zakaz zabudowy budynkami;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne,

f) obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg gminnych;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

**§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem KDZ, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi publicznej zbiorczej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym;

5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) ustala się strefę „A” ochrony konserwatorskiej zespołu staromiejskiego obejmującego teren Starego Miasta w Chełmnie wpisanego do rejestru zabytków decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków z dnia 30.04.1953 r., pod nr rejestru zabytku A/1513, uznanego za pomnik historii, w której obowiązuje zakaz realizacji inwestycji, które mogą zniekształcić historyczny układ urbanistyczny,

b) ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, w której teren dostępny jest do celów inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: nie występuje potrzeba określenia;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie za wyjątkiem terenów, o których mowa w pkt 6;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

**§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem KDD, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi publicznej dojazdowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym;

5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) ustala się strefę „A” ochrony konserwatorskiej zespołu staromiejskiego obejmującego teren Starego Miasta w Chełmnie wpisanego do rejestru zabytków decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków z dnia 30.04.1953 r., pod nr rejestru zabytku A/1513, uznanego za pomnik historii, w której obowiązuje:

- zakaz realizacji inwestycji, które mogą zniekształcić historyczny układ urbanistyczny,

- nakaz zachowania historycznego przebiegu ulicy oraz jej przekroju poprzecznego i szerokości (dotyczy chodników i jezdni),

b) ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, w której teren dostępny jest do celów inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: nie występuje potrzeba określenia;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie za wyjątkiem terenów, o których mowa w pkt 6;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%

**§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolami KDX1÷2, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny ciągów pieszo-jezdnych publicznych;

2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym;

5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) ustala się strefę „A" ochrony konserwatorskiej zespołu staromiejskiego obejmującego teren Starego Miasta w Chełmnie wpisanego do rejestru zabytków decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków z dnia 30.04.1953 r., pod nr rejestru zabytku A/1513, uznanego za pomnik historii, w której obowiązuje:

      - zakaz realizacji inwestycji, które mogą zniekształcić historyczny układ urbanistyczny,

      - nakaz zachowania historycznego przebiegu ulicy Poprzecznej oraz jej przekroju poprzecznego i szerokości (dotyczy chodników i jezdni),

      - nakaz przywrócenia nawierzchni ulic (w tym chodników) z kostki kamiennej i płyt kamiennych,

   b) ustala się strefę „OW" obserwacji archeologicznej, w której teren dostępny jest do celów inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,

   c) ustala się ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków pod nr A/1379/1 tj. murów miejskich wraz z wieżami wpisanych orzeczeniem Urzędu Wojewódzkiego Pomorskiego z dnia 18.10.1934 r., polegającą na nakazie prowadzenia wszelkich prac remontowo-budowlanych, konserwatorsko-restauratorskich oraz innych, które mogłyby prowadzić do naruszenia lub przysłonienia lub zmiany ich wyglądu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: nie występuje potrzeba określenia;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie za wyjątkiem terenów, o których mowa w pkt 6;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie stref ochronnych dla projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej,

   b) nakaz uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami oraz uwzględnieniem napraw i konserwacji, w przypadku kolizji planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącą siecią infrastruktury technicznej dopuszcza się jej przebudowę na podstawie przepisów odrębnych;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

   a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

**§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem KX, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren ciągu pieszego publicznego;

2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym;

5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) ustala się strefę „A” ochrony konserwatorskiej zespołu staromiejskiego obejmującego teren Starego Miasta w Chełmnie wpisanego do rejestru zabytków decyzją wojewódzkiego konserwatora zabytków z dnia 30.04.1953 r., pod nr rejestru zabytku A/1513, uznanego za pomnik historii, w której obowiązuje: zakaz realizacji inwestycji, które mogą zniekształcić historyczny układ urbanistyczny,

   b) ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, w której teren dostępny jest do celów inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,

   c) ustala się ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków pod nr A/1379/1 tj. murów miejskich wraz z wieżami wpisanych orzeczeniem Urzędu Wojewódzkiego Pomorskiego z dnia 18.10.1934 r., polegającą na nakazie prowadzenia wszelkich prac remontowo-budowlanych, konserwatorsko-restauratorskich oraz innych, które mogłyby prowadzić do naruszenia lub przysłonienia lub zmiany ich wyglądu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: nie występuje potrzeba określenia;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie za wyjątkiem terenów, o których mowa w pkt 6;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie stref ochronnych dla projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej,

   b) nakaz uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami oraz uwzględnieniem napraw i konserwacji, w przypadku kolizji planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącą siecią infrastruktury technicznej dopuszcza się jej przebudowę na podstawie przepisów odrębnych;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

   a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

## Rozdział 3.
## USTALENIA DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW NA RYSUNKU PLANU NR 2

**§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolem PU, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się zachowanie, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym,

   b) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”;

5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) wysokość zabudowy: max. 15,0m, (max. 3 kondygnacje nadziemne),

   c) geometria dachów: dachy płaskie do 12º lub dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25º-35º,

   d) pokrycie dachów wysokich w kolorze ceglanym, grafitowym lub czarnym,

   e) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,2 ÷ 3,0,

   f) udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,

   g) min. liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:

      - min. 1 miejsce postojowe/50m² powierzchni użytkowej usług,

      - min. 1 miejsce postojowe /4 zatrudnionych w produkcji i w magazynach,

      - min. 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

      - miejsca parkingowe realizować w granicach terenu w formie parkingów naziemnych podziemnych lub garażach wielopoziomowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   h) gabaryty obiektów: nie występuje potrzeba określenia;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie stref ochronnych dla projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej,

b) nakaz uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami oraz uwzględnieniem napraw i konserwacji, w przypadku kolizji planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącą siecią infrastruktury technicznej dopuszcza się jej przebudowę na podstawie przepisów odrębnych;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę: z istniejącego systemu sieci wodociągowej, który należy dostosować do zewnętrznego gaszenia pożarów, zgodne z przepisami odrębnymi,

b) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej lub kanalizacji ogólnospławnej,

c) zaopatrzenie w ciepło: z lokalnych urządzeń grzewczych lub sieci ciepłowniczych,

d) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt w granicach działki lub do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego,zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: z istniejącego lub projektowanego systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,

i) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem niezbędnych urządzeń technologicznych,

k) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi KDL, KDD i KDW;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

**§ 14. Dla terenów oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolami U1÷9, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, zieleń parkowa;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się zachowanie, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym oraz zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem produkcyjnym terenu, z zastrzeżeniem pkt 6,

b) dopuszcza się usługi z zakresu administracji, zdrowia i urody, handlu detalicznego, gastronomii i obsługą ruchu kołowego (stacje paliw, myjnie samochodowe i stacje kontroli pojazdów, dworce i zajezdnie i przystanki);

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym,

b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,

c) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”;

5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) na terenie U1 ustala się strefę „B2” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego przedmieścia grudziądzkiego, w której obowiązuje zakaz realizacji inwestycji, które mogą zniekształcić historyczny układ urbanistyczny,

b) na terenie U1 ustala się ochronę budynku magazynu kolejowego przy ul. Dworcowej 41 ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków polegającą na:

- nakazie prowadzenia wszelkich prac remontowo-budowlanych, konserwatorsko-restauratorskich oraz innych, które mogłyby prowadzić do naruszenia lub zmiany wyglądu budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
- nakazie zachowania wyglądu architektonicznego budynku w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
- zakazie ocieplania elewacji,
- zakazie tynkowania ceglanych elewacji lub ceglanych fragmentów elewacji,
- nakazie odtworzenia stolarki okiennej i drzwiowej, w przypadku złego stanu zachowania, według zachowanych historycznych egzemplarzy albo przekazów ikonograficznych lub przez analogię do wyglądu typowej dla danego obiektu stolarki historycznej,
- nakazie stosowania do prac naprawczych elewacji tradycyjnych tynków wapiennych, drobnoziarnistych,
- nakazie zachowania i uczytelnienia historycznej nawierzchni podjazdu dworca,
- nakazie zastosowania na elewacjach zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych kolorystyki stonowanej, w gamie barw ziemi (np. w kolorze beżowym, w odcieniach ciepłej szarości);

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość zabudowy:

- budynki wpisane do ewidencji zabytków – zgodnie z pkt 6,
- budynki na terenie oznaczonym symbolem U2: max. 12,0m (max. 3 kondygnacje nadziemne),
- budynki na pozostałych terenach: max. 15,0m, (max. 3 kondygnacje nadziemne),
- obiekty budowlane, w tym urządzenia budowlane wolnostojące i usytuowane na budynkach: max. 20,0 m licząc od poziomu terenu,

c) geometria dachów: dachy płaskie do 12º lub dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25º-35º, budynku wpisanego do ewidencji zabytków – zgodnie z pkt 6,

d) pokrycie dachów wysokich w kolorze ceglanym, grafitowym lub czarnym; budynku wpisanego do ewidencji zabytków – zgodnie z pkt 6,

e) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,2 ÷ 3,0,

f) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek, których dotychczasowa wielkość powierzchni zabudowy budynkami do powierzchni działki gruntu przekraczała wartość 0,5 ustalony udział powierzchni biologicznie czynnej nie musi być uwzględniany,

g) min. liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:

- min. 1 miejsce postojowe/30m² powierzchni użytkowej usług,
- min. 1 miejsce postojowe / 4 zatrudnionych,
- min. 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- miejsca parkingowe realizować w granicach terenu w formie parkingów naziemnych podziemnych lub garażach wielopoziomowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) gabaryty obiektów: nie występuje potrzeba określenia;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie za wyjątkiem terenów, o których mowa w pkt 6;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie stref ochronnych dla projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej,

b) nakaz uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami oraz uwzględnieniem napraw i konserwacji, w przypadku kolizji planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącą siecią infrastruktury technicznej dopuszcza się jej przebudowę na podstawie przepisów odrębnych;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę: z istniejącego systemu sieci wodociągowej, który należy dostosować do zewnętrznego gaszenia pożarów, zgodne z przepisami odrębnymi,

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do istniejącego systemu kanalizacji ogólnospławnej,

c) zaopatrzenie w ciepło: z lokalnych urządzeń grzewczych lub sieci ciepłowniczych,

d) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt w granicach działki lub do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: z istniejącego lub projektowanego systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,

i) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem niezbędnych urządzeń technologicznych,

k) obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg KDZ, KDD i KDW;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

**§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolem UH, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny usług handlu;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, zieleń parkowa;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym,

   b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,

   c) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”;

5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) wysokość zabudowy:

      - budynki: max. 8,0m, (max. 2 kondygnacje nadziemne),

      - obiekty budowlane, w tym urządzenia budowlane wolnostojące i usytuowane na budynkach: max. 10,0 m licząc od poziomu terenu,

   c) geometria dachów: dachy płaskie do 12º lub dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25º-35º,

   d) pokrycie dachów wysokich w kolorze ceglanym, grafitowym lub czarnym,

   e) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,0 ÷ 1,5,

   f) udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,

   g) min. liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji: dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych w miejskich strefach parkowania,

   h) gabaryty obiektów: nie występuje potrzeba określenia;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

   a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie stref ochronnych dla projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej,

b) nakaz uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami oraz uwzględnieniem napraw i konserwacji, w przypadku kolizji planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącą siecią infrastruktury technicznej dopuszcza się jej przebudowę na podstawie przepisów odrębnych;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę: z istniejącego systemu sieci wodociągowej, który należy dostosować do zewnętrznego gaszenia pożarów zgodne z przepisami odrębnymi,

b) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej lub kanalizacji ogólnospławnej,

c) zaopatrzenie w ciepło: z lokalnych urządzeń grzewczych lub sieci ciepłowniczych,

d) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt w granicach działki lub do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego,zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: z istniejącego lub projektowanego systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,

i) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem niezbędnych urządzeń technologicznych,

k) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi KDD;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

**§ 16. Dla terenów oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolami UP1÷2, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny usług publicznych;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, zieleń parkowa;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się zachowanie, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym terenu,

b) dopuszcza się usługi z zakresu administracji, zdrowia i kultury;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym,

b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,

c) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”,

d) nakaz urządzenia i utrzymania pasa zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej na szerokości skarpy terenowej, w tym nakaz zachowania istniejącego drzewostanu w tym pasie;

5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: na części terenu UP1 ustala się strefę „B2” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego przedmieścia grudziądzkiego, w której obowiązuje: zakaz realizacji inwestycji, które mogą zniekształcić historyczny układ urbanistyczny;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość zabudowy:

- budynków: max. 16,0m, (max. 3 kondygnacje nadziemne),

- pozostałe obiekty budowlane, w tym urządzenia budowlane wolnostojące i usytuowane na budynkach: max. 20,0 m licząc od poziomu terenu,

c) geometria dachów: dachy płaskie do 12º lub dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25º-35º,

d) pokrycie dachów wysokich w kolorze ceglanym, grafitowym lub czarnym,

e) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,2 ÷ 2,0,

f) udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,

g) min. liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:

- min. 1 miejsce postojowe/30m² powierzchni użytkowej usług,

- min. 1 miejsce postojowe / 4 zatrudnionych,

- min. 2 miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- miejsca parkingowe realizować w granicach terenu w formie parkingów naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych w miejskich strefach parkowania,

h) gabaryty obiektów: nie występuje potrzeba określenia;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie za wyjątkiem terenów, o których mowa w pkt 6;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie stref ochronnych dla projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej,

b) nakaz uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami oraz uwzględnieniem napraw i konserwacji, w przypadku kolizji planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącą siecią infrastruktury technicznej dopuszcza się jej przebudowę na podstawie przepisów odrębnych;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę: z istniejącego systemu sieci wodociągowej, który należy dostosować do zewnętrznego gaszenia pożarów zgodne z przepisami odrębnymi,

b) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej lub kanalizacji ogólnospławnej,

c) zaopatrzenie w ciepło: z lokalnych urządzeń grzewczych lub sieci ciepłowniczych,

d) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt w granicach działki lub do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: z istniejącego lub projektowanego systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,

i) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem niezbędnych urządzeń technologicznych,

k) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi KDD;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

**§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu nr 2 symbolami MU1÷3 i MU5÷6, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się zachowanie, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, z zastrzeżeniem pkt 6,

b) dopuszcza się usługi z zakresu administracji, zdrowia i urody, handlu detalicznego, realizowane w parterach budynków;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym,

b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,

c) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”;

5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) na terenie MU1 ustala się strefę „B2” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Przedmieścia Grudziądzkiego, w której obowiązuje zakaz realizacji inwestycji, które mogą zniekształcić historyczny układ urbanistyczny,

b) na terenie MU1 ustala się ochronę budynku dworca kolejowego przy ul. Dworcowej 41 oraz budynku mieszkalnego pracowników kolei z przedogródkiem przy ul. Dworcowej 39a-39b ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków polegającą na:

- nakazie prowadzenia wszelkich prac remontowo-budowlanych, konserwatorsko-restauratorskich oraz innych, które mogłyby prowadzić do naruszenia lub zmiany wyglądu budynku dawnego dworca, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
- nakaz zachowania wyglądu architektonicznego budynku w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,
- zakazie ocieplania elewacji,
- zakazie tynkowania ceglanych elewacji lub ceglanych fragmentów elewacji,
- nakazie odtworzenia stolarki okiennej i drzwiowej, w przypadku złego stanu zachowania, według zachowanych historycznych egzemplarzy albo przekazów ikonograficznych lub przez analogię do wyglądu typowej dla danego obiektu stolarki historycznej,
- nakazie stosowania do prac naprawczych elewacji tradycyjnych tynków wapiennych, drobnoziarnistych,
- nakazie zachowania i uczytelnienia historycznej nawierzchni podjazdu dworca i przedogródków;
- wskazana kolorystyka elewacji zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych: stonowana, w gamie barw ziemi (np. w kolorze beżowym, w odcieniach ciepłej szarości);

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość zabudowy:

- budynki wpisane do ewidencji zabytków – zgodnie z pkt 6,
- pozostałe budynki: max. 15,0m, (max. 4 kondygnacje nadziemne),
- obiekty budowlane, w tym urządzenia budowlane wolnostojące i usytuowane na budynkach: max. 20,0 m licząc od poziomu terenu,

c) geometria dachów: dachy płaskie do 12º lub dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25º-35º, budynków wpisanych do ewidencji zabytków – zgodnie z pkt 6,

d) pokrycie dachów wysokich w kolorze ceglanym, grafitowym lub czarnym; budynków wpisanych do ewidencji zabytków – zgodnie z pkt 6,

e) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,2 ÷ 3,0,

f) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenu MU1 min. 5% powierzchni działki budowlanej, dla działek, których dotychczasowa wielkość powierzchni zabudowy budynkami do powierzchni działki gruntu przekraczała wartość 0,5 ustalony udział powierzchni biologicznie czynnej nie musi być uwzględniany,
- dla terenów MU2÷3 i MU5÷6 min. 40% powierzchni działki budowlanej,

g) min. liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:

- min. 1 miejsce postojowe na samochód osobowy/1 mieszkanie,
- min. 1 miejsce postojowe/50m² powierzchni użytkowej usług lub min. 1 miejsce postojowe / 4 zatrudnionych,
- min. 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych w ramach miejskich stref parkowania,

h) gabaryty obiektów: nie występuje potrzeba określenia;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie za wyjątkiem terenów, o których mowa w pkt 6;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie stref ochronnych dla projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej,

b) nakaz uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami oraz uwzględnieniem napraw i konserwacji, w przypadku kolizji planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącą siecią infrastruktury technicznej dopuszcza się jej przebudowę na podstawie przepisów odrębnych;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę: z istniejącego systemu sieci wodociągowej, który należy dostosować do zewnętrznego gaszenia pożarów zgodne z przepisami odrębnymi,

b) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej lub kanalizacji ogólnospławnej,

c) zaopatrzenie w ciepło: z lokalnych urządzeń grzewczych lub sieci ciepłowniczych,

d) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt w granicach działki lub do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: z istniejącego lub projektowanego systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,

i) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem niezbędnych urządzeń technologicznych,

k) obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg KDZ, KDD i KDW;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

**§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolem MU4, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej, garaże, zieleń parkowa;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się zachowanie, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, z zastrzeżeniem pkt 6,

b) dopuszcza się usługi z zakresu administracji, zdrowia i urody, handlu detalicznego, gastronomii);

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym,

b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,

c) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”;

5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

a) ustala się strefę „B2” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego przedmieścia grudziądzkiego w której obowiązuje zakaz realizacji inwestycji, które mogą zniekształcić historyczny układ urbanistyczny,

b) ustala się ochronę budynku kamienicy przy ul. Polnej 2 ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków polegającą na:

- nakazie prowadzenia wszelkich prac remontowo-budowlanych, konserwatorsko-restauratorskich oraz innych, które mogłyby prowadzić do naruszenia lub zmiany wyglądu budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,

- nakazie zachowania wyglądu architektonicznego budynku w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych,

- zakazie ocieplania elewacji,

- zakazie tynkowania ceglanych elewacji lub ceglanych fragmentów elewacji,

- nakazie odtworzenia stolarki okiennej i drzwiowej, w przypadku złego stanu zachowania, według zachowanych historycznych egzemplarzy albo przekazów ikonograficznych lub przez analogię do wyglądu typowej dla danego obiektu stolarki historycznej,

- nakazie stosowania do prac naprawczych elewacji tradycyjnych tynków wapiennych, drobnoziarnistych,

- nakazie zastosowania na elewacjach zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych kolorystyki stonowanej, w gamie barw ziemi (np. w kolorze beżowym, w odcieniach ciepłej szarości);

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość zabudowy:

- budynki wpisane do ewidencji zabytków – zgodnie z pkt 6,

- pozostałe budynki: max. 15,0m, (max. 3 kondygnacje nadziemne),

- obiekty budowlane, w tym urządzenia budowlane wolnostojące i usytuowane na budynkach: max. 20,0 m licząc od poziomu terenu,

c) geometria dachów: dachy płaskie do 12º lub dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25º-35º, budynku wpisanego do ewidencji zabytków – zgodnie z pkt 6,

d) pokrycie dachów wysokich w kolorze ceglanym, grafitowym lub czarnym; budynku wpisanego do ewidencji zabytków – zgodnie z pkt 6,

e) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,5 ÷ 3,0,

f) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek, których dotychczasowa wielkość powierzchni zabudowy budynkami do powierzchni działki gruntu przekraczała wartość 0,5 ustalony udział powierzchni biologicznie czynnej nie musi być uwzględniany,

g) min. liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:

- min. 1 miejsce postojowe na samochód osobowy/1 mieszkanie,
- min. 1 miejsce postojowe/30m² powierzchni użytkowej usług,
- min. 1 miejsce postojowe / 4 zatrudnionych,
- min. 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- miejsca parkingowe realizować w granicach terenu w formie parkingów naziemnych podziemnych lub garażach wielopoziomowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) gabaryty obiektów: nie występuje potrzeba określenia;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie za wyjątkiem terenów, o których mowa w pkt 6;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie stref ochronnych dla projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej,

b) nakaz uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami oraz uwzględnieniem napraw i konserwacji, w przypadku kolizji planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącą siecią infrastruktury technicznej dopuszcza się jej przebudowę na podstawie przepisów odrębnych;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę: z istniejącego systemu sieci wodociągowej, który należy dostosować do zewnętrznego gaszenia pożarów zgodne z przepisami odrębnymi,

b) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej lub kanalizacji ogólnospławnej,

c) zaopatrzenie w ciepło: z lokalnych urządzeń grzewczych lub sieci ciepłowniczych,

d) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt w granicach działki lub do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: z istniejącego lub projektowanego systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,

i) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem niezbędnych urządzeń technologicznych,

k) obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg KDL i KDD;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

**§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolem G, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren gazownictwa;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń parkowa, ciąg pieszy;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się zachowanie lub przebudowę istniejącej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym,

b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej,

b) min. liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji: nie występuje potrzeba określenia,

c) gabaryty obiektów: nie występuje potrzeba określenia;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie stref ochronnych dla projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej,

b) nakaz uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami oraz uwzględnieniem napraw i konserwacji, w przypadku kolizji planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącą siecią infrastruktury technicznej dopuszcza się jej przebudowę na podstawie przepisów odrębnych,

c) zakaz zabudowy;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: z istniejącego lub projektowanego systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,

c) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem niezbędnych urządzeń technologicznych,

e) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi KDW;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

**§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolem C, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren ciepłownictwa;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń parkowa, ciąg pieszy;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się zachowanie lub przebudowę istniejącej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym, w tym w zakresie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,

5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość zabudowy:

- budynki: max. 6,0m, (max. 1 kondygnacja nadziemna),

- obiekty budowlane, w tym urządzenia budowlane wolnostojące i usytuowane na budynkach: max. 10,0 m licząc od poziomu terenu,

c) geometria dachów: dachy płaskie do 12º lub dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25º-35º,

d) pokrycie dachów wysokich w kolorze ceglanym, grafitowym lub czarnym,

e) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,0 ÷ 0,2,

f) udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlane,

g) min. liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji: nie występuje potrzeba określenia,

h) gabaryty obiektów: nie występuje potrzeba określenia;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie stref ochronnych dla projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej,

b) nakaz uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami oraz uwzględnieniem napraw i konserwacji, w przypadku kolizji planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącą siecią infrastruktury technicznej dopuszcza się jej przebudowę na podstawie przepisów odrębnych;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę: z istniejącego systemu sieci wodociągowej, który należy dostosować do zewnętrznego gaszenia pożarów, zgodne z przepisami odrębnymi,

b) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej lub kanalizacji ogólnospławnej,

c) zaopatrzenie w ciepło: z lokalnych urządzeń grzewczych lub sieci ciepłowniczych,

d) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt,

f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: z istniejącego lub projektowanego systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,

i) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem niezbędnych urządzeń technologicznych,

k) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi KDD;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

**§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu nr 1 symbolami ZP1÷2, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni parkowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: nie występuje potrzeba określenia;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie stref ochronnych dla projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej,

b) nakaz uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami oraz uwzględnieniem napraw i konserwacji, w przypadku kolizji planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącą siecią infrastruktury technicznej dopuszcza się jej przebudowę na podstawie przepisów odrębnych,

c) zakaz zabudowy budynkami;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne,

f) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi KDW2;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

**§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolem KPG, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy garażowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym,

b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość zabudowy: jak w stanie istniejącym,

c) geometria dachów: jak w stanie istniejącym,

d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,0 ÷ 1,0,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działki budowlanej,

f) min. liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji: nie występuje potrzeba określenia,

g) gabaryty obiektów: nie występuje potrzeba określenia;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie stref ochronnych dla projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej,

b) nakaz uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami oraz uwzględnieniem napraw i konserwacji, w przypadku kolizji planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącą siecią infrastruktury technicznej dopuszcza się jej przebudowę na podstawie przepisów odrębnych;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do dołów chłonnych lub do lub do sieci kanalizacji deszczowej,

b) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi KDD;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

**§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu nr 2 symbolami KDZ1÷2, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych zbiorczych;

2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym;

5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: na części terenu KDZ1 ustala się strefę „B2” ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Przedmieścia Grudziądzkiego w której obowiązuje zakaz realizacji inwestycji, które mogą zniekształcić historyczny układ urbanistyczny;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi jak w stanie istniejącym;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie za wyjątkiem terenów, o których mowa w pkt 6;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

**§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolem KDL, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi publicznej lokalnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym;

5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi jak w stanie istniejącym;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

**§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu nr 2 symbolami KDD1÷2, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych dojazdowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym;

5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z rysunkiem planu;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

   a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

**§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu nr 2 symbolami KDW1÷2, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg wewnętrznych;

2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym;

5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z rysunkiem planu;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

**§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolem KX, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny ciągu pieszego publicznego;

2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym;

5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z rysunkiem planu;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie stref ochronnych dla projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej,

b) nakaz uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami oraz uwzględnieniem napraw i konserwacji, w przypadku kolizji planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącą siecią infrastruktury technicznej dopuszcza się jej przebudowę na podstawie przepisów odrębnych;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

## Rozdział 4.
## USTALENIA DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW NA RYSUNKU PLANU NR 3

**§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu nr 3 symbolami PU1÷7, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: lokal mieszkalny, urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) na terenach PU2÷3, PU7 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu lub dotychczasowym użytkowaniem,

   b) na każdej działce budowlanej dopuszcza się realizację jednego lokalu mieszkalnego w budynku przeznaczenia podstawowego,

   c) na terenach PU1÷2, PU7 budynki sytuować równolegle lub prostopadle do osi jezdni drogi krajowej (dopuszczalne odchylenie od osi o kąt max. 8º);

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym,

   b) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisko dla terenu PU7: jak dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,

   d) zakaz lokalizacji zabudowy usługowej, dla której występują ograniczenia w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określone przepisami odrębnymi,

   e) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”,

   f) nakaz nasadzeń zieleni wysokiej w przestrzeni parkingowej w liczbie: min. 1 drzewo / 5 miejsc parkingowych;

5) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW i ich strefy ochronne:

   a) w granicach terenów dopuszcza się instalację ogniw fotowoltaicznych w postaci paneli zlokalizowanych wyłącznie na dachach projektowanych budynków,

   b) w granicach planu nie występuje potrzeba określenia stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów projektowanej zabudowy oraz występowaniem znaczącego oddziaływania projektowanych instalacji solarnych na środowisko;

6) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;

8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

9) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

   b) wysokość zabudowy: max. 15,0m, (max. 3 kondygnacje nadziemne),

   c) geometria dachów: dachy płaskie do 12º lub dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25º-35º,

   d) pokrycie dachów wysokich w kolorze ceglanym, grafitowym lub czarnym,

e) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,2 ÷ 3,0,

f) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 10% powierzchni działki budowlanej,

g) min. liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:

- min. 1 miejsce postojowe / 50m² powierzchni użytkowej usług,

- min. 1 miejsce postojowe / 4 zatrudnionych w produkcji i w magazynach,

- min. 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- miejsca parkingowe realizować w granicach terenu w formie parkingów naziemnych podziemnych lub garażach wielopoziomowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) gabaryty obiektów: nie występuje potrzeba określenia;

10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;

11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

12) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) na terenach PU1÷3, PU5÷6 nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenu w pasie ochronnym napowietrznej linii elektroenergetycznej w zakresie:

- zapewnienia dostępu dla utrzymania bezpieczeństwa eksploatacji linii – zgodnie z przepisami odrębnymi,

- spełnienia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, w tym zakaz realizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi – zgodnie z przepisami odrębnymi,

- zapewnienia bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych – zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie stref ochronnych dla projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej,

c) nakaz uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami oraz uwzględnieniem napraw i konserwacji, w przypadku kolizji planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącą siecią infrastruktury technicznej dopuszcza się jej przebudowę na podstawie przepisów odrębnych,

d) zakaz realizacji inwestycji mogących negatywnie oddziaływać na funkcjonowanie urządzeń i sprzętu wojskowego zlokalizowanych na terenie przyległych terenów zamkniętych;

13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę: z istniejącego systemu sieci wodociągowej, który należy dostosować do zewnętrznego gaszenia pożarów zgodne z przepisami odrębnymi,

b) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do kanalizacji sanitarnej,

c) zaopatrzenie w ciepło: z lokalnych urządzeń grzewczych lub sieci ciepłowniczych,

d) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt w granicach działki, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych lub projektowanym systemem do zbiornika na terenie ZN, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: z systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,

i) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) obsługa komunikacyjna: z drogi KDD oraz bezpośrednimi istniejącymi zjazdami publicznymi z drogi krajowej;

14) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

15) stawka procentowa służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

**§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 3 symbolem ZN, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zieleni nadwodnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, zbiornik retencyjny;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym,

b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: nie występuje potrzeba określenia;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określenia;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenu w pasie ochronnym napowietrznej linii elektroenergetycznej w zakresie:

- zapewnienia dostępu dla utrzymania bezpieczeństwa eksploatacji linii, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- zapewnienia bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie stref ochronnych dla projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej,

c) nakaz uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami oraz uwzględnieniem napraw i konserwacji, w przypadku kolizji planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącą siecią infrastruktury technicznej dopuszcza się jej przebudowę na podstawie przepisów odrębnych;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

**§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 3 symbolem KDG, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi publicznej głównej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym;

5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość poszerzenia drogi zgodnie z rysunkiem planu;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenu w pasie ochronnym napowietrznej linii elektroenergetycznej w zakresie:

a) zapewnienia dostępu dla utrzymania bezpieczeństwa eksploatacji linii, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zapewnienia bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

**§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 3 symbolem KDD, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi publicznej dojazdowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym;

5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenu w pasie ochronnym napowietrznej linii elektroenergetycznej w zakresie:

   a) zapewnienia dostępu dla utrzymania bezpieczeństwa eksploatacji linii, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) zapewnienia bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

   a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

## Rozdział 5.
## USTALENIA DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW NA RYSUNKU PLANU NR 4

**§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 4 symbolami UT1÷3, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy usług turystyki, gastronomii, sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń towarzysząca, drogi wewnętrzne i rowerowe, parkingi;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się zachowanie, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem podstawowym;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym, w tym zakazów zabudowy w strefie ochronnej „Jeziora Starogrodzkiego”,

   b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,

   c) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”;

5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie UT2 ustala się strefę ochrony archeologicznej, w której teren dostępny jest do celów inwestycyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość zabudowy:

- budynki: max.13,0m,

- wiaty i altany: max.8,0m,

- urządzenia budowlane wolnostojące i na budynkach: max. 20,0m licząc od poziomu terenu,

c) geometria dachów: max. kąt nachylenia połaci dachowych 45°,

d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,0 ÷ 0,8,

e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: nie występuje potrzeba określenia,

f) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 60% powierzchni działki budowlanej,

g) min. liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:

- min. 2 miejsca postojowe / 10 zatrudnionych,

- min 3 miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- miejsca parkingowe dla funkcji usługowych realizować jako naziemne, dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych terenów UT1 i UT3 w ramach zorganizowanych miejsc postojowych na terenie UT2,

h) gabaryty obiektów: nie występuje potrzeba określenia;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) na terenie UT2 nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenu w pasie ochronnym napowietrznej linii elektroenergetycznej w zakresie:

- zapewnienia dostępu dla utrzymania bezpieczeństwa eksploatacji linii, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- spełnienia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, w tym zakaz realizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- zapewnienia bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie stref ochronnych dla projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej,

c) nakaz uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami oraz uwzględnieniem napraw i konserwacji, w przypadku kolizji planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącą siecią infrastruktury technicznej dopuszcza się jej przebudowę na podstawie przepisów odrębnych;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę: z istniejącego systemu sieci wodociągowej, który należy dostosować do zewnętrznego gaszenia pożarów zgodne z przepisami odrębnymi,

b) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej,

c) zaopatrzenie w ciepło: z lokalnych urządzeń grzewczych lub sieci ciepłowniczych,

d) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt lub do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: z istniejącego lub projektowanego systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,

i) dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem niezbędnych urządzeń technologicznych,

k) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi KDZ za pośrednictwem drogi KDW i ciągu pieszo- jezdnego KDX;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

**§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 4 symbolem KDZ, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi publicznej zbiorczej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym;

5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi jak w stanie istniejącym;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenu w pasie ochronnym napowietrznej linii elektroenergetycznej w zakresie:

a) zapewnienia dostępu dla utrzymania bezpieczeństwa eksploatacji linii, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zapewnienia bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

**§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu nr 4 symbolami WS1÷3, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty służące turystyce wodnej, gospodarce wodnej i rybackiej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) na terenie WS1 nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w obszarze Natura 2000 „Solecka Dolina Wisły” PLH040003,

b) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym,

c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: nie występuje potrzeba określenia;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: nie występuje potrzeba określenia;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

**§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu nr 4 symbolami ZN1÷4, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zieleni nadwodnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty służące turystyce wodnej, gospodarce wodnej i rybackiej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz przysłaniania ekspozycji ze wskazanego na terenie ZN1 punktu widokowego;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

   a) na terenie ZN1 nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w obszarze Natura 2000 „Solecka Dolina Wisły" PLH040003,

   b) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym,

   c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z rysunkiem planu;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie stref ochronnych dla projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

   a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

**§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 4 symbolem KDW, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi wewnętrznej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym;

5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

**§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu nr 4 symbolem KDX, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren ciągu pieszo-jezdnego publicznego;

2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym;

5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: ustala się strefę ochrony archeologicznej, w której teren dostępny jest do celów inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenu w pasie ochronnym napowietrznej linii elektroenergetycznej w zakresie:

a) zapewnienia dostępu dla utrzymania bezpieczeństwa eksploatacji linii, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zapewnienia bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

14) stawka procentowa służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

**§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu nr 4 symbolami KX1÷2, ustala się:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny ciągów pieszych publicznych;

2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty służące turystyce wodnej, gospodarce wodnej i rybackiej, ścieżka rowerowa;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: na terenie KX1 zakaz przysłaniania ekspozycji ze wskazanego na terenie ZN1 punktu widokowego;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) na terenie KX1 nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w obszarze Natura 2000 „Solecka Dolina Wisły” PLH040003,

b) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych wynikających z położenia terenów objętych planem w Chełmińskim Parku Krajobrazowym,

5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia;

6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;

7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;

8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: zgodnie z rysunkiem planu;

9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;

10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określenia;

11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

12) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie stref ochronnych dla projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, nakaz uwzględnienia istniejących sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami oraz uwzględnieniem napraw i konserwacji, w przypadku kolizji planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu z istniejącą siecią infrastruktury technicznej dopuszcza się jej przebudowę na podstawie przepisów odrębnych;

13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

14) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;

15) stawka procentowa służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 0%.

## Rozdział 6.
## PRZEPISY KOŃCOWE

39. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chełmna.

**§ 40.** W granicach obszaru objętego niniejszą zmiana planu, zmianie ulegają następujące uchwały:

1) Uchwała nr XLVIII/309/2006 Rady Miasta Chełmna z dnia 05 września 2006r.;

2) Uchwała nr XXXVI/204/2009 Rady Miasta Chełmna z dnia 26 maja 2009 r. ;

3) Uchwała nr VII/49/2011 Rady Miasta Chełmna z dnia 31 maja 2011r.;

4) Uchwała nr XVIII/121/2012 z dnia 24 kwietnia 2012r.;

5) Uchwała nr VII/50/2011 Rady Miasta Chełmna z dnia 31 maja 2011r..

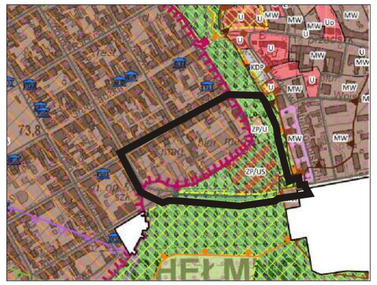
**§ 41.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz obwieszczeniu na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Gminy Miasta Chełmna.

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

Przewodniczący Rady Miasta

**Wojciech Strzelecki**

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHEŁMNO /wyrys/**



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: chełmiński
Jednostka ewidencyjna: 040401_1, Chełmno
Obręb: 0001, 1

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000

Chełmno dn. 2020-01-16

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 4 TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE MIASTO CHEŁMNO - ETAP I

skala 1: 1 000

0 50m

PODZIAŁKA

## LEGENDA:

**OZNACZENIA GRAFICZNE OBOWIĄZUJĄCE:**

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA STREFY „A" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZESPOŁU STAROMIEJSKIEGO I STREFY „OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
- ZABYTEK NIERUCHOMY UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- MURY MIEJSKIE WRAZ Z WIEŻAMI UJĘTE W REJESTRZE ZABYTKÓW
- 1,2 NUMER PORZĄDKOWY TERENU O TYM SAMYM PRZEZNACZENIU
- 6,0 WYMIAROWANIE (m)

**PRZEZNACZENIE TERENÓW:**

| | |
|---|---|
| MU | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ |
| U | TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ |
| US | TEREN ZABUDOWY USŁUG SPORTU I REKREACJI |
| ZP | TEREN ZIELENI PARKOWEJ |
| KDZ | TEREN DROGI PUBLICZNEJ ZBIORCZEJ |
| KDD | TEREN DROGI PUBLICZNEJ DOJAZDOWEJ |
| KDX | TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH PUBLICZNYCH |
| KX | TEREN CIĄGU PIESZEGO PUBLICZNEGO |

## RYSUNEK PLANU NR 1

SPORZĄDZAJĄCY :
BURMISTRZ MIASTA CHEŁMNA

**ZAŁĄCZNIK NR 1**
do Uchwały Nr LIX/425/2023
Rady Miasta Chełmna
z dnia 18 stycznia 2023 r.

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: chełmiński
Jednostka ewidencyjna: 040401_1, Chełmno
Obręb: 0002, 2

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000

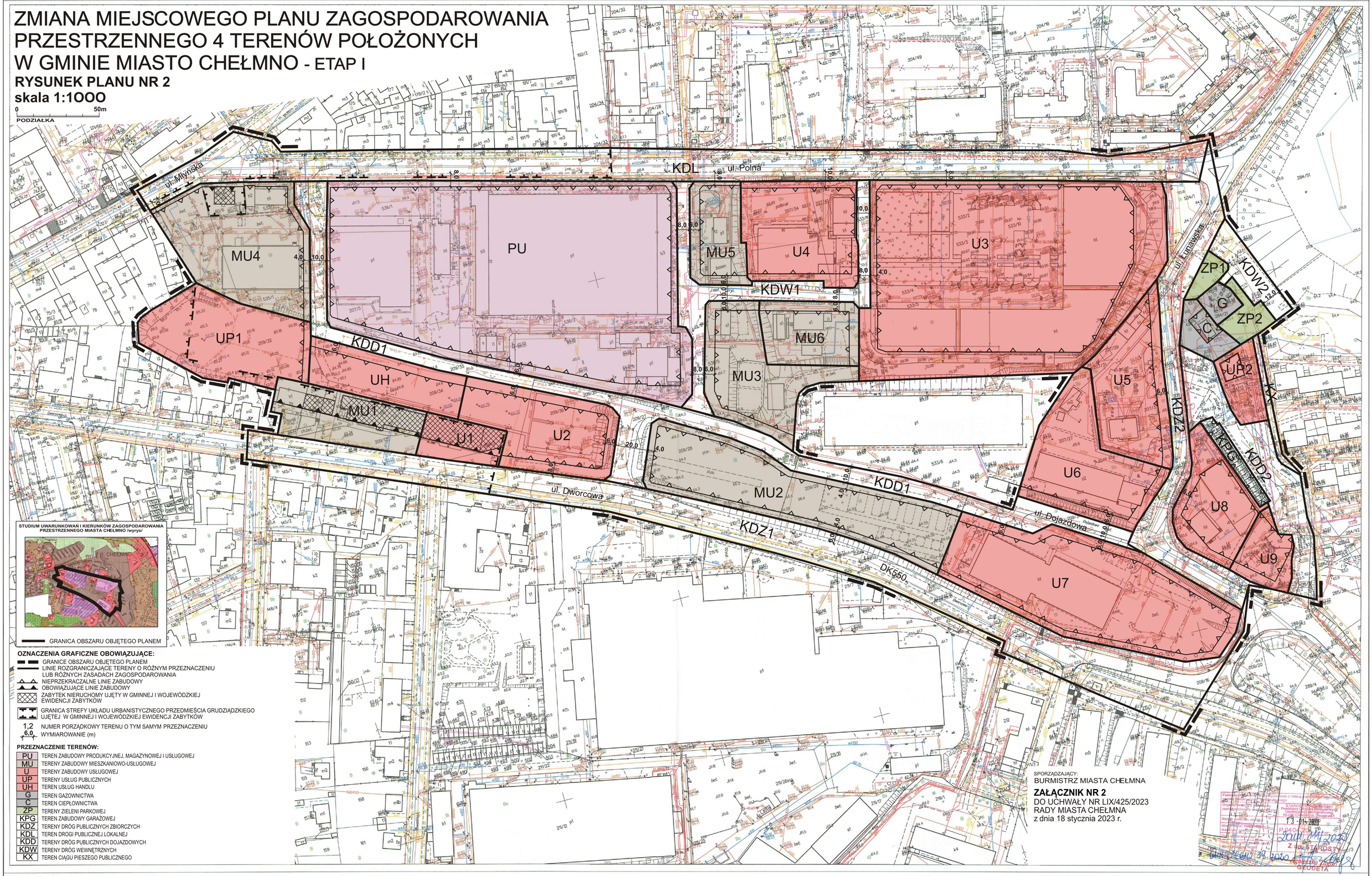
obr. 2 0002: dz. 209/24, 209/27, 209/28, 209/29, 209/32, 209/33, 209/34, 209/35, 209/36, 533/2, 533/5, 533/10, 535/1, 535/2, 536/1, 536/2, 536/4, 536/5

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 4 TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE MIASTO CHEŁMNO - ETAP I

## RYSUNEK PLANU NR 2

**skala 1:1000**

0 50m
PODZIAŁKA




STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHEŁMNO /wyrys/




GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

**OZNACZENIA GRAFICZNE OBOWIĄZUJĄCE:**

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- ZABYTEK NIERUCHOMY UJĘTY W GMINNEJ I WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICA STREFY UKŁADU URBANISTYCZNEGO PRZEDMIEŚCIA GRUDZIĄDZKIEGO UJĘTEJ W GMINNEJ I WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- 1,2 NUMER PORZĄDKOWY TERENU O TYM SAMYM PRZEZNACZENIU
- 6.0 WYMIAROWANIE (m)

**PRZEZNACZENIE TERENÓW:**

| | |
|---|---|
| PU | TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, MAGAZYNOWEJ I USŁUGOWEJ |
| MU | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ |
| U | TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ |
| UP | TERENY USŁUG PUBLICZNYCH |
| UH | TEREN USŁUG HANDLU |
| G | TEREN GAZOWNICTWA |
| C | TEREN CIEPŁOWNICTWA |
| ZP | TERENY ZIELENI PARKOWEJ |
| KPG | TEREN ZABUDOWY GARAŻOWEJ |
| KDZ | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH |
| KDL | TERENY DROGI PUBLICZNEJ LOKALNEJ |
| KDD | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH |
| KDW | TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH |
| KX | TEREN CIĄGU PIESZEGO PUBLICZNEGO |

SPORZĄDZAJĄCY:
BURMISTRZ MIASTA CHEŁMNA

**ZAŁĄCZNIK NR 2**
DO UCHWAŁY NR LIX/425/2023
RADY MIASTA CHEŁMNA
z dnia 18 stycznia 2023 r.

Pieczęć urzędowa z treścią: STAROSTWO POWIATOWE Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Chełmnie
13-01-2020
Zgodność z mapą zasadniczą stwierdzam dnia 30 grudnia 2020 r.
Z up. STAROSTY
GEODETA

Chełmno dn. 2020-01-13

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: chełmiński
Jednostka ewidencyjna: 040401_1, Chełmno
Obręb: 0004, 4

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000

obr. 4 0004: dz. 163+ inne

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 4 TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE MIASTO CHEŁMNO - ETAP I

## RYSUNEK PLANU NR 3

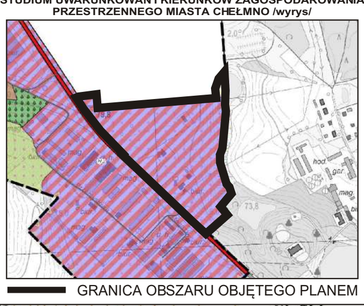
## skala 1:1000

0 50m
PODZIAŁKA

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: STAROSTA CHEŁMIŃSKI Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej 86-200 Chełmno, ul. Pijarowska 1
Nazwa materiału zasobu
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: P.0404.20
Data wykonania kopii: 13-01-2020
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ
GKN-D.6662.38.2020
Z up. STAROSTY
Agnieszka Zagor
GEODETA

PU1
PU2
PU3
PU4
PU5
PU6
PU7
ZN
KDD
KDG

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHEŁMNO /wyrys/



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

**LEGENDA:**

**OZNACZENIA GRAFICZNE OBOWIĄZUJĄCE:**

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 1,2 NUMER PORZĄDKOWY TERENU O TYM SAMYM PRZEZNACZENIU
- 6.0 WYMIAROWANIE (m)
- PAS OCHRONNY

**PRZEZNACZENIE TERENÓW:**

| | |
|---|---|
| PU | TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, MAGAZYNOWEJ I USŁUGOWEJ |
| ZN | TEREN ZIELENI NADWODNEJ |
| KDG | TEREN DROGI PUBLICZNEJ GŁÓWNEJ |
| KDD | TEREN DROGI PUBLICZNEJ DOJADOWEJ |

**OZNACZENIA GRAFICZNE INFORMACYJNE:**

- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN 15 KV

SPORZĄDZAJĄCY:
BURMISTRZ MIASTA CHEŁMNA

**ZAŁĄCZNIK NR 3**
DO UCHWAŁY NR LIX/425/2023
RADY MIASTA CHEŁMNA
z dnia 18 stycznia 2023 r.

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 4 TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE MIASTO CHEŁMNO - ETAP I

skala 1: 1 000

0 50m

PODZIAŁKA

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: chełmiński
Jednostka ewidencyjna: 040401_1, Chełmno
Obręb: 0003, 3

Poświadcza się zgodność merytoryczną kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: STAROSTA CHEŁMIŃSKI Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
Nazwa materiału zasobu: TP.04.04.20
Klasyfikacja, ewidencyjny materiału zasobu:
Data wykonania kopii: 16-01-2020
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ: Z up. STAROSTY Agnieszka Zagór GEODETA
GKN-D.6642.39.2020

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHEŁMNO /wyrys/



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

## LEGENDA:

**OZNACZENIA GRAFICZNE OBOWIĄZUJĄCE:**

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA OCHRONY ARCHOLOGICZNEJ
- PAS OCHRONNY
- 1,2 NUMER PORZĄDKOWY TERENU O TYM SAMYM PRZEZNACZENIU
- STREFA OCHRONNA JEZIORA STAROGRODZKIEGO
- 6,0 WYMIAROWANIE (m)

**PRZEZNACZENIE TERENÓW:**

- UT TERENY ZABUDOWY USŁUG TURYSTYKI, GASTRONOMII, SPORTU I REKREACJI
- ZN TERENY ZIELENI NADWODNEJ
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDZ TERENY DRÓG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KDX TEREN CIĄGU PIESZO- JEZDNEGO PUBLICZNEGO
- KX TERENY CIĄGÓW PIESZYCH PUBLICZNYCH

**OZNACZENIA GRAFICZNE INFORMACYJNE:**

- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN 15 KV
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 „SOLECKA DOLINA WISŁY"
- PUNKT WIDOKOWY

ZN1 WS1 WS2 WS3 ZN2 ZN3 ZN4 UT1 UT2 UT3 KX1 KX2 KDW KDZ KDX

ul. Gen. Jastrzębskiego

RYSUNEK PLANU NR 4

SPORZĄDZAJĄCY:
BURMISTRZ MIASTA CHEŁMNA

**ZAŁĄCZNIK NR 4**
do Uchwały Nr LIX/425/2023
Rady Miasta Chełmna
z dnia 18 stycznia 2023 r.

Chełmno dn. 2020-01-16

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LIX/425/2023

Rady Miasta Chełmna

z dnia 18 stycznia 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Chełmna o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503; poz. 1846 i poz. 2185) Rada Miasta Chełmna rozstrzyga co następuje:

| Lp. | Treść uwag | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi | Zgłaszający uwagę z datą wpływu uwagi |
|---|---|---|---|---|
| - | Brak uwag | - | - | - |

Do w/w projektu nie zgłoszono uwag, które nie zostały uwzględnione w projekcie planu miejscowego.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr LIX/425/2023

Rady Miasta Chełmna

z dnia 18 stycznia 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Chełmna, o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

**1.**1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), zadania własne gminy. W szczególności do zadań własnych należą sprawy m.in.:

a) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,

b) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,

c) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz,

d) zieleni gminnej i zadrzewień,

e) działalności w zakresie telekomunikacji,

f) kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych.

2) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w planie obejmują:

a) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w granicach linii rozgraniczających poszczególnych dróg z uzbrojeniem podziemnym i nadziemnym,

b) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane poza liniami rozgraniczającymi dróg.

2. Wykazy terenów publicznych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy – zgodnie z prognozą skutków finansowych. Rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówienia w trybie ustawy Prawo o zamówieniach publicznych.

3. Opis sposobu realizacji inwestycji publicznych:

1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnych, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska,

2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony obowiązującymi przepisami,

3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w pkt.2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.), przy czym:

1) wydatki majątkowe określa uchwała Rady Miasta Chełmna,

2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

5. Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

1) dochody własne,

2) dotacje,

3) pożyczki preferencyjne,

4) fundusze Unii Europejskiej,

5) udział podmiotów gospodarczych.

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr LIX/425/2023
Rady Miasta Chełmna
z dnia 18 stycznia 2023 r.
Zalacznik7.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zm. poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**