

**UCHWAŁA NR X/71/11  
RADY MIEJSKIEJ CHEŁMŻY**

z dnia 27 października 2011 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu położonego w południowo-wschodniej części miasta przy ul. Kościuszki.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz.1218, z 2008 r. Nr 180, poz.1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679 i Nr 134, poz. 777), art. 14 ust. 1, 2 i 4, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz.1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz.1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 Nr 32, poz.159 i Nr 153, poz. 901), po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża przyjętym uchwałą nr XXV/205/2000 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 30 listopada 2000 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża dla terenu położonego w południowo-wschodniej części miasta przy ul. Kościuszki, zwaną dalej planem.

2. Podstawę prawną niniejszego planu stanowi uchwała nr XLIII/325/10 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 28 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu położonego w południowo-wschodniej części miasta przy ul. Kościuszki.

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

**§ 2. 1.** Uchwała ustanawia obowiązujące na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przepisy prawa miejscowego.

2. Oprócz przepisów niniejszej uchwały na obszarze objętym planem mają zastosowanie przepisy odrębne.

**§ 3.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000 jako załączniki nr 1, nr 2, nr 3, nr 4;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu jako załącznik nr 5;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania jako załącznik nr 6.

**§ 4.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć ustawy i rozporządzenia, normy, a także obowiązujące na terenie gminy akty prawa miejscowego;

- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.);
- 3) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której może być lokalizowana główna ściana budynku, z zakazem jej przekroczenia, za wyjątkiem infrastruktury technicznej oraz takich elementów architektonicznych budynku, jak: gzyms, okap dachu, balkon, schody zewnętrzne itp.;
- 4) usługach – należy przez to rozumieć również handel;
- 5) powierzchni całkowitej – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym;
- 7) dostępności ogólnej - należy przez to rozumieć nieograniczony i swobodny dostęp do terenu, m.in. zakaz budowy ogrodzeń.

**§ 5.** Dla obszaru objętego planem ustala się:

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

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

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

- 1) zakaz prowadzenia działalności i realizacji inwestycji zaliczanej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
  - a) inwestycji z zakresu komunikacji,

- b) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
  - c) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia;
- 3) stosować nasadzenia rodzimych gatunków drzew i krzewów;
- 4) zgodnie z art. 114 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska w zakresie poziomów hałasu ustala się, że tereny oznaczone symbolami: - MN, MN/U należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

**§ 7. Szczegółowe zasady i warunki podziałów nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) dopuszcza się podziały bez ograniczeń :
- a) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
  - b) w celu wydzielenia działek pod komunikację i infrastrukturę techniczną;
- 3) dopuszcza się łączenie działek;
- 4) dopuszcza się pozostawienie istniejących działek o parametrach mniejszych niż ustalono w planie;
- 5) wskazany na rysunku podział na działki budowlane określa proponowany sposób podziału.

**§ 8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) na obszarze objętym planem zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji i infrastruktury technicznej.**

- 1) komunikacja:
- a) obsługę komunikacyjną zapewnia się poprzez drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne i ciągi pieszo-rowerowe, łączące się z istniejącym układem drogowym znajdującym się poza granicami niniejszego planu,
  - b) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych według wskaźnika: minimum 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie oraz minimum 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczonej na usługi;
- 2) infrastruktura techniczna:
- a) obsługę techniczną terenów objętych planem zapewnia się poprzez budowę nowej lub wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy itp.,
  - b) infrastrukturę techniczną należy lokalizować w pierwszej kolejności w terenach komunikacyjnych, a w przypadku braku takiej możliwości, w innych terenach za zgodą właściciela lub użytkownika wieczystego gruntu,
  - c) zaopatrzenie w wodę należy realizować poprzez podłączenie się do wodociągu komunalnego,

- d) ścieki komunalne z terenów 27 MN, 28 MN, 30 MN, 33 MN należy odprowadzać do kanalizacji sanitarnej, a z pozostałych terenów, do czasu jej realizacji, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
- e) wody opadowe (lub roztopowe) należy odprowadzać powierzchniowo lub poprzez infiltrację podziemną na teren działki, a w przypadku braku takiej możliwości do kanalizacji deszczowej,
- f) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem budowy stacji transformatorowej na warunkach wydanych przez gestora sieci,
- g) dostęp do energii elektrycznej należy realizować poprzez podłączenie się do stacji transformatorowej linią kablową,
- h) oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- i) do ogrzewania budynków należy stosować takie czynniki grzewcze jak: energia elektryczna, olej opałowy, gaz, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych lub odnawialne źródła energii; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej, na warunkach gestora sieci,
- j) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się korzystanie z sieci gazowej, na warunkach gestora sieci,
- k) odpady stałe winny być gromadzone w pojemnikach i wywożone na komunalne składowisko odpadów,
- l) w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się następujące zasady:
- korzystać z istniejącej oraz projektowanej, nowej sieci telekomunikacyjnej,
  - nową sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową, dopuszcza się jej prowadzenie w obrębie pasów drogowych istniejących i projektowanych dróg, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi,
  - dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
  - na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - w przypadku budowy kontenerowych obiektów telekomunikacji, należy je wkomponować w zagospodarowanie terenu;
- m) budowa, ewentualna rozbudowa, przebudowa infrastruktury technicznej, za zgodą i na warunkach gestora sieci.

§ 10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń planu tereny pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MN/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
  - b) powyższe przeznaczenie może występować łącznie lub samodzielnie w dowolnym udziale procentowym;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) na terenie występuje stanowisko archeologiczne nie eksponowane w terenie z nawarstwieniami kulturowymi, objęte strefą ochrony konserwatorskiej OW,

- b) teren zajmowany przez stanowisko archeologiczne jest dostępny do celów inwestycyjnych pod warunkiem przeprowadzenia wyprzedzających inwestycję ratowniczych archeologicznych badań wykopaliskowych. Na przeprowadzenie tych badań należy uzyskać pozwolenie od Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa realizowana w formie wolnostojącej,
  - b) ogranicza się zakres usług do tych, które mogą być realizowane w warunkach odpowiadających wymaganiom techniczno-budowlanym stawianym pomieszczeniom mieszkalnym,
  - c) możliwość realizacji budynków gospodarczych, garażowych, realizowanych w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,
  - d) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 10m,
  - e) budynki gospodarcze, garażowe: parterowe do 5 m w kalenicy dachu,
  - f) kształt dachu – dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy, z kalenicą, o spadku połaci dachowej 20°- 45°, a budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, czterospadowy z kalenicą, o spadku połaci dachowej do 35°,
  - g) kierunek kalenicy dachu – równoległa lub prostopadła do drogi,
  - h) szerokość elewacji frontowej budynku – maksymalnie 25 m,
  - i) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 40%,
    - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,1 oraz maksymalnie 0,6,
    - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%,
  - k) minimalna wielkość działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - l) szerokość frontu działki – minimalnie 20 m,
  - m) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej, od strony frontowej,
  - n) dopuszcza się wprowadzenie elementów małej architektury,
  - o) poziom posadzki parteru dla budynków mieszkalnych maksymalnie 60,0 cm powyżej projektowanego poziomu terenu,
  - p) na obszarze o niekorzystnych warunkach fizjograficznych (oznaczonych na rysunku planu) przed rozpoczęciem budowy ustalić geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych, określające m.in. miejsca bezpiecznego usytuowania projektowanych obiektów w granicach działki,
  - q) dopuszcza się realizację nośników reklamowych według zasady:
    - jako wolnostojące lub na budynkach,
    - wysokość wolnostojących obiektów nie większa niż 6 m,
    - powierzchnia - maksymalnie 4 m<sup>2</sup>;

4) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 10%.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie wolnostojącej,
  - b) możliwość realizacji budynków gospodarczych, garażowych, realizowanych w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,
  - c) wysokość budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 10 m,
  - d) budynki gospodarcze, garażowe: parterowe do 5 m w kalenicy dachu,
  - e) kształt dachu – dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy, z kalenicą, o spadku połaci dachowej 20°- 45°, a budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, czterospadowy z kalenicą o spadku połaci dachowej do 35°,
  - f) kierunek kalenicy dachu – równoległa lub prostopadła do drogi,
  - g) szerokość elewacji frontowej budynku – maksymalnie 20 m,
  - h) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 40%,
    - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,1 oraz maksymalnie 0,6,
    - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%,
  - j) minimalna wielkość działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - k) szerokość frontu działki – minimalnie 25 m,
  - l) poziom posadzki parteru dla budynków mieszkalnych maksymalnie 60,0 cm powyżej projektowanego poziomu terenu,
  - m) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej, od strony frontowej,
  - n) na obszarze o niekorzystnych warunkach fizjograficznych (oznaczonym na rysunku planu) przed rozpoczęciem budowy ustalić geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych, określające m.in. miejsca bezpiecznego usytuowania projektowanych obiektów w granicach działki,
  - o) dopuszcza się realizację nośników reklamowych według zasady:
    - jako wolnostojące lub na budynkach,
    - wysokość wolnostojących obiektów nie większa niż 6 m,
    - powierzchnia - maksymalnie 4 m<sup>2</sup>;
- 3) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 10 %.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 KDW, 29 KDW, 35 KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji - droga wewnętrzna;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) droga wewnętrzna, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w terenie należy przewidzieć, w zależności od potrzeb: ciąg pieszo-jezdny, zieleni, ścieżkę rowerową, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych,
  - c) zakaz umieszczania nośników reklamowych, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
  - d) teren 3 KDW częściowo znajduje się na obszarze o niekorzystnych warunkach fizjograficznych (oznaczonych na rysunku planu) – występowanie w podłożu gruntów słabonośnych oraz wód gruntowych na głębokości 2 metrów, budowa drogi będzie wymagała specjalnej technologii polegającej na wymianie gruntów oraz prac odwodnieniowych,
  - e) w terenie 29 KDW występuje nachylenie terenu o spadkach powyżej 12% (oznaczonych na rysunku planu) w celu ochrony przed skutkami erozji wodnych oraz osuwania się mas ziemnych należy wykonać prace ziemne zmniejszające spadki terenu oraz bezwzględnie kanalizację deszczową;
- 3) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 10%.

**§ 14.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4 US**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren sportu i rekreacji;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) zakaz lokalizacji budynków,
  - b) gabaryty budowli sportu i rekreacji, w tym wysokość – dowolne,
  - c) linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalna wielkość działki – nie określa się,
  - e) szerokość frontu działki – dowolna,
  - f) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie ustala się,
    - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie ustala się,
    - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%,
  - g) zakaz umieszczania nośników reklamowych oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 10%.

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5 WS**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 100%,
- b) należy zachować istniejący zbiornik wodny służący m.in. rolnictwu i retencji wraz z towarzyszącą zielenią, oraz zagospodarować teren na potrzeby rekreacji i wypoczynku,
- c) teren przeznaczony na cel publiczny, o dostępności ogólnej,

- d) zakaz umieszczania nośników reklamowych, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6 ZP, 14 ZP, 19 ZP, 25 ZP** , ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) zakaz lokalizacji budynków,
  - b) zagospodarować teren na potrzeby rekreacji i wypoczynku, z lokalizacją ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, obiektów małej architektury, osi i punktów widokowych itp.,
  - c) teren 6 ZP stanowi uzupełnienie zieleni urządzonej znajdującej się poza terenem planu,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – minimum 90%,
  - e) możliwość realizacji infrastruktury technicznej,
  - f) zakaz wtórnych podziałów terenu,
  - g) zakaz umieszczania nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7 MN/U** , ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
  - b) powyższe przeznaczenie może występować łącznie lub samodzielnie w dowolnym udziale procentowym;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa, realizowana w formie wolnostojącej,
  - b) ogranicza się zakres usług do tych, które mogą być realizowane w warunkach odpowiadających wymaganiom techniczno-budowlanym stawianym pomieszczeniom mieszkalnym,
  - c) możliwość realizacji budynków gospodarczych, garażowych, realizowanych w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,
  - d) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 10 m,
  - e) wysokość budynków gospodarczych, garażowych: parterowe do 5 m w kalenicy dachu,
  - f) kształt dachu – dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy, z kalenicą, o spadku połaci dachowej 20° - 45°, a budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, czterospadowy z kalenicą o spadku połaci dachowej do 35°,
  - g) kierunek kalenicy dachu – równoległa lub prostopadła do drogi,
  - h) szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 25 m,
  - i) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 50%,



- wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,1 oraz maksymalnie 0,6,
  - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 40%,
- k) minimalna wielkość działki – 700 m<sup>2</sup>,
  - l) szerokość frontu działki – minimalnie 20 m,
  - m) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej, w części frontowej działek,
  - n) poziom posadzki parteru dla budynków mieszkalnych maksymalnie 60,0 cm powyżej projektowanego poziomu terenu,
  - o) dopuszcza się realizację nośników reklamowych według zasady:
    - jako wolnostojące lub na budynkach,
    - wysokość wolnostojących obiektów nie większa niż 6 m,
    - powierzchnia - maksymalnie 4 m<sup>2</sup>;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV ustala się strefę ochronną o szerokości 13 m tj. po 6,5 m w obie strony od osi linii, w której obowiązuje zakaz budowy budynków mieszkalnych, stałego pobytu ludzi;
- 4) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 10%.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8 KDL, 32 KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji - droga publiczna, lokalna;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) pas drogowy o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w terenie należy przewidzieć, w zależności od potrzeb: jezdnię, chodnik, zielen, ścieżkę rowerową, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych,
  - c) tereny przeznaczone na cele publiczne, o dostępności ogólnej,
  - d) zakaz realizacji obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
  - e) dopuszcza się realizację nośników reklamowych według zasady:
    - wysokość wolnostojących obiektów nie większa niż 6 m,
    - powierzchnia - maksymalnie 4 m<sup>2</sup>;
- 3) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9 MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie wolnostojącej,
  - b) możliwość realizacji budynków gospodarczych, garażowych, realizowanych w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,
  - c) wysokość budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 10 m,

- d) budynki gospodarcze, garażowe: parterowe do 5 m w kalenicy dachu,
  - e) kształt dachu – dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy, z kalenicą, o spadku połaci dachowej 20°- 45°, a budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, czterospadowy z kalenicą o spadku połaci dachowej do 35°,
  - f) kierunek kalenicy dachu – równoległa lub prostopadła do drogi,
  - g) szerokość elewacji frontowej budynku – maksymalnie 25 m,
  - h) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 30%,
    - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,6,
    - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 60%,
  - j) minimalna wielkość działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - k) szerokość frontu działki – minimalnie 20 m,
  - l) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej, od strony frontowej,
  - m) poziom posadzki parteru dla budynków mieszkalnych maksymalnie 60,0 cm powyżej projektowanego poziomu terenu,
  - n) dopuszcza się realizację nośników reklamowych według zasady:
    - jako wolnostojące lub na budynkach,
    - wysokość wolnostojących obiektów nie większa niż 6 m,
    - powierzchnia - maksymalnie 4 m<sup>2</sup>;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV ustala się strefę ochronną o szerokości 13 m tj. po 6,5 m w obie strony od osi linii, w której obowiązuje zakaz budowy budynków mieszkalnych, stałego pobytu ludzi;
- 4) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 10%.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10 KDD, 18 KDD, 22 KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji - droga publiczna, dojazdowa;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) na terenie 10 KDD występuje stanowisko archeologiczne nie eksponowane w terenie z nawarstwieniami kulturowymi, objęte strefą ochrony konserwatorskiej OW,
  - b) teren zajmowany przez stanowisko archeologiczne jest dostępny do celów inwestycyjnych pod warunkiem przeprowadzenia wyprzedzających inwestycję ratowniczych archeologicznych badań wykopaliskowych. Na przeprowadzenie tych badań należy uzyskać pozwolenie od Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) droga o parametrach drogi dojazdowej, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

- b) w terenie należy przewidzieć, w zależności od potrzeb: jezdnię, chodnik, zielen, ścieżkę rowerową, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych,
  - c) tereny przeznaczone na cele publiczne, o dostępności ogólnej,
  - d) zakaz umieszczania nośników reklamowych, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 4) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11 Kx, 15 Kx, 21 Kx**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji - ciąg pieszo - rowerowy;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w terenie należy przewidzieć, dodatkowo, w zależności od potrzeb: zielen, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania ciągów pieszo-rowerowych i terenów przyległych,
  - c) tereny przeznaczone na cele publiczne, o dostępności ogólnej,
  - d) zakaz umieszczania nośników reklamowych, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12 MN, 17 MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie wolnostojącej,
  - b) możliwość realizacji budynków gospodarczych, garażowych, realizowanych w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,
  - c) wysokość budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 10 m,
  - d) budynki gospodarcze, garażowe: parterowe do 5 m w kalenicy dachu,
  - e) kształt dachu – dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy, z kalenicą, o spadku połaci dachowej 20 °-45°, a budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, czterospadowy z kalenicą o spadku połaci dachowej do 35 °,
  - f) kierunek kalenicy dachu – dowolny,
  - g) szerokość elewacji frontowej budynku – maksymalnie 20 m,
  - h) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 40%,
    - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,1 oraz maksymalnie 0,6,
    - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%,

- j) minimalna wielkość działki - 600 m<sup>2</sup>,
  - k) szerokość frontu działki – minimalnie 16 m,
  - l) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej, od strony frontowej,
  - m) poziom posadzki parteru dla budynków mieszkalnych maksymalnie 60,0 cm powyżej projektowanego poziomu terenu,
  - n) dopuszcza się realizację nośników reklamowych według zasady:
    - jako wolnostojące lub na budynkach,
    - wysokość wolnostojących obiektów nie większa niż 6 m,
    - powierzchnia - maksymalnie 4 m<sup>2</sup>;
- 3) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 10%.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13 MN**, **16 MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie wolnostojącej,
  - b) możliwość realizacji budynków gospodarczych, garażowych, realizowanych w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,
  - c) wysokość budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 10 m,
  - d) budynki gospodarcze, garażowe: parterowe do 5 m w kalenicy dachu,
  - e) kształt dachu – dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy, z kalenicą, o spadku połaci dachowej 20°- 45 °, a budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, czterospadowy z kalenicą o spadku połaci dachowej do 35 °,
  - f) kierunek kalenicy dachu – dowolny,
  - g) szerokość elewacji frontowej budynku – maksymalnie 20 m,
  - h) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 40%,
    - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,6,
    - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%,
- j) minimalna wielkość działki - 900 m<sup>2</sup>,
- k) szerokość frontu działki – minimalnie 25 m,
- l) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej, od strony frontowej,
- m) poziom posadzki parteru dla budynków mieszkalnych maksymalnie 60,0 cm powyżej projektowanego poziomu terenu,
- n) dopuszcza się realizację nośników reklamowych według zasady:
  - jako wolnostojące lub na budynkach,

- wysokość wolnostojących obiektów nie większa niż 6 m,

- powierzchnia - maksymalnie 4 m<sup>2</sup>;

3) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 10%.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **20 MN**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie wolnostojącej,

b) możliwość realizacji budynków gospodarczych, garażowych, realizowanych w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,

c) wysokość budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 10 m,

d) budynki gospodarcze, garażowe: parterowe do 5 m w kalenicy dachu,

e) kształt dachu – dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy, z kalenicą, o spadku połaci dachowej 20° - 45°, a budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, czterospadowy z kalenicą o spadku połaci dachowej do 35°,

f) kierunek kalenicy dachu – dowolny,

g) szerokość elewacji frontowej budynku – maksymalnie 20 m,

h) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

i) wskaźniki intensywności zabudowy:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 30%,

- wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,6,

- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 60%,

j) minimalna wielkość działki – 1000 m<sup>2</sup>,

k) szerokość frontu działki – minimalnie 25 m,

l) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej, od strony frontowej,

m) poziom posadzki parteru dla budynków mieszkalnych maksymalnie 60,0 cm powyżej projektowanego poziomu terenu,

n) dopuszcza się realizację nośników reklamowych według zasady:

- jako wolnostojące lub na budynkach,

- wysokość wolnostojących obiektów nie większa niż 6 m,

- powierzchnia - maksymalnie 4 m<sup>2</sup>;

3) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 10%.

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **23 MN**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie wolnostojącej,
  - b) możliwość realizacji budynków gospodarczych, garażowych, realizowanych w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,
  - c) wysokość budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 10 m,
  - d) budynki gospodarcze, garażowe: parterowe do 5 m w kalenicy dachu,
  - e) kształt dachu – dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy, z kalenicą, o spadku połaci dachowej 20 ° - 45 °, a budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, czterospadowy z kalenicą o spadku połaci dachowej do 35 °,
  - f) kierunek kalenicy dachu – dowolny,
  - g) szerokość elewacji frontowej budynku – maksymalnie 20 m,
  - h) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 30%,
    - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,6,
    - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 60%,
  - j) minimalna wielkość działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - k) szerokość frontu działki – minimalnie 25 m,
  - l) poziom posadzki parteru dla budynków mieszkalnych maksymalnie 60,0 cm powyżej projektowanego poziomu terenu,
  - m) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej, od strony frontowej,
  - n) dopuszcza się realizację nośników reklamowych według zasady:
    - jako wolnostojące lub na budynkach,
    - wysokość wolnostojących obiektów nie większa niż 6 m,
    - powierzchnia - maksymalnie 4 m<sup>2</sup>;
- 3) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 10%.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **24 MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie wolnostojącej,
  - b) możliwość realizacji budynków gospodarczych, garażowych, realizowanych w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,
  - c) wysokość budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 10 m,
  - d) budynki gospodarcze, garażowe: parterowe do 5 m w kalenicy dachu,
  - e) kształt dachu – dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy, z kalenicą, o spadku połaci dachowej 20°- 45 °, a budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, czterospadowy z kalenicą o spadku połaci dachowej do 35 °,

- f) kierunek kalenicy dachu – równoległa lub prostopadła do drogi,
  - g) szerokość elewacji frontowej budynku – maksymalnie 20 m,
  - h) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 40%,
    - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,1 oraz maksymalnie 0,6,
    - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 40%,
  - j) minimalna wielkość działki – 600 m<sup>2</sup>,
  - k) szerokość frontu działki – minimalnie 25 m,
  - l) poziom posadzki parteru dla budynków mieszkalnych maksymalnie 60,0 cm powyżej projektowanego poziomu terenu,
  - m) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej, od strony frontowej,
  - n) dopuszcza się realizację nośników reklamowych według zasady:
    - jako wolnostojące lub na budynkach,
    - wysokość wolnostojących obiektów nie większa niż 6 m,
    - powierzchnia - maksymalnie 4 m<sup>2</sup>;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV ustala się strefę ochronną o szerokości 13 m tj. po 6,5 m w obie strony od osi linii, w której obowiązuje zakaz budowy budynków mieszkalnych, stałego pobytu ludzi;
- 4) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 10%.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **26 Zo**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: teren zieleni ogrodowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) zakaz lokalizacji budynków,
  - b) zagospodarować teren na potrzeby rekreacji i wypoczynku, obiektów małej architektury, punktów widokowych itp.,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – minimum 90%,
  - d) możliwość realizacji infrastruktury technicznej,
  - e) minimalna wielkość działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - f) zakaz umieszczania nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 10%.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **27 MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną realizować w formie wolnostojącej,
  - b) zakaz realizacji budynków gospodarczych oraz garażowych wolnostojących,
  - c) gabaryty zabudowy:
    - maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wraz z garażem wbudowanym lub dobudowanym 200 m<sup>2</sup>,
    - wysokość budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 8m,
    - szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 18 m,
  - d) kształt dachu – dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy, z kalenicą, o spadku połaci dachowej 20° - 45°,
  - e) kierunek kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do osi jezdni,
  - f) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 30%,
    - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,1 oraz maksymalnie 0,4,
    - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 60%,
  - h) minimalna wielkość działki – 600 m<sup>2</sup>,
  - i) szerokość frontu działki – minimalnie 25 m,
  - j) poziom posadzki parteru dla budynków mieszkalnych maksymalnie 60,0 cm powyżej projektowanego poziomu terenu,
  - k) w terenie występuje nachylenie terenu o spadkach powyżej 12% (oznaczonych na rysunku planu) w celu ochrony przed skutkami osuwania się mas ziemnych należy przed rozpoczęciem budowy ustalić geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych, określające m.in. miejsca bezpiecznego usytuowania projektowanych obiektów w granicach działki, sposoby przeciwdziałania procesom osuwiskowym i zabezpieczenia przed ich uruchomieniem,
  - l) zakaz lokalizacji reklam;
- 3) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 10%.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **28 MN** , ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) powyższe przeznaczenie może występować łącznie lub samodzielnie w dowolnym udziale procentowym;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną realizować w formie wolnostojącej,
  - b) możliwość realizacji budynków gospodarczych, garażowych,



- c) kształt dachu – dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy, z kalenicą, o spadku połaci dachowej 20° - 45°, a budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, czterospadowy z kalenicą o spadku połaci dachowej do 35° ,
  - d) wysokość budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 10 m,
  - e) budynki gospodarcze, garażowe: parterowe do 5 m w kalenicy dachu,
  - f) kierunek kalenicy dachu – dowolny,
  - g) szerokość elewacji frontowej budynku – maksymalnie 25 m,
  - h) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 30%,
    - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,5,
    - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 60%,
  - j) minimalna wielkość działki – 1500 m<sup>2</sup>,
  - m) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej, od strony frontowej,
  - n) poziom posadzki parteru dla budynków mieszkalnych maksymalnie 60,0 cm powyżej projektowanego poziomu terenu,
  - o) w terenie występuje nachylenie terenu o spadkach powyżej 12% (oznaczonych na rysunku planu) w celu ochrony przed skutkami osuwania się mas ziemnych należy przed rozpoczęciem budowy ustalić geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych, określające m.in. miejsca bezpiecznego usytuowania projektowanych obiektów w granicach działki, sposoby przeciwdziałania procesom osuwiskowym i zabezpieczenia przed ich uruchomieniem,
  - p) dopuszcza się realizację nośników reklamowych według zasady:
    - jako wolnostojące lub na budynkach,
    - wysokość wolnostojących obiektów nie większa niż 6 m,
    - powierzchnia - maksymalnie 4 m<sup>2</sup>;
- 3) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 10%.

**§ 30.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **30 MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie wolnostojącej,
  - b) możliwość realizacji budynków gospodarczych, garażowych, realizowanych w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,
  - c) wysokość budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 10 m,
  - d) budynki gospodarcze, garażowe: parterowe do 5 m w kalenicy dachu,
  - e) kształt dachu – dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy, z kalenicą, o spadku połaci dachowej 20° - 45°, a budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, czterospadowy z kalenicą o spadku połaci dachowej do 35° ,

- f) kierunek kalenicy dachu – dowolny,
  - g) szerokość elewacji frontowej budynku – maksymalnie 20 m,
  - h) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 30%,
    - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,05 oraz maksymalnie 0,5,
    - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 60%,
  - j) minimalna wielkość działki - 1200 m<sup>2</sup>,
  - k) szerokość frontu działki – minimalnie 25 m,
  - l) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej, od strony frontowej,
  - m) poziom posadzki parteru dla budynków mieszkalnych maksymalnie 60,0 cm powyżej projektowanego poziomu terenu,
  - n) zakaz lokalizacji reklam;
- 3) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 10%

**§ 31.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **31 KDD, 34 KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji - droga publiczna, dojazdowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) poszerzenie drogi dojazdowej, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w terenie należy przewidzieć, w zależności od potrzeb: jezdnię, chodnik, zieleń, ścieżkę rowerową, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych,
  - c) tereny przeznaczone na cele publiczne, o dostępności ogólnej,
  - d) zakaz umieszczania nośników reklamowych, obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

**§ 32.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **33 MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) planowana zabudowa mieszkaniowa w formie zabudowy wolnostojącej,
  - b) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowych przy granicy lub granicach działki budowlanej,
  - c) kształt dachu – dwuspadowy, czterospadowy, wielospadowy, z kalenicą, o spadku połaci dachowej 20° - 45°, a budynków gospodarczych, garażowych – jednospadowy, dwuspadowy, czterospadowy z kalenicą o spadku połaci dachowej do 35 °,
  - d) wysokość budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 10 m,

- e) budynki gospodarcze, garażowe: parterowe do 5 m w kalenicy dachu,
  - f) kierunek kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do frontu działki,
  - g) szerokość elewacji frontowej budynku – maksymalnie 20 m,
  - h) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 30%,
    - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 0,1 maksymalnie 0,6,
    - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%,
  - j) minimalna wielkość działki – 700 m<sup>2</sup>,
  - k) szerokość frontu działki – minimalnie 20 m,
  - l) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej, od strony frontowej,
  - m) poziom posadzki parteru dla budynków mieszkalnych maksymalnie 60,0 cm powyżej projektowanego poziomu terenu,
  - n) dopuszcza się realizację nośników reklamowych według zasady:
    - jako wolnostojące lub na budynkach,
    - wysokość wolnostojących obiektów nie większa niż 6 m,
    - powierzchnia - maksymalnie 4 m<sup>2</sup>;
- 3) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 10%.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 33.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chełmży.

**§ 34.** W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały Rady Miejskiej Chełmży nr VII/69/03 z dnia 28 sierpnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ulicą Reja, Toruńską, a południowo-wschodnią granicą administracyjną miasta (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 138, poz. 1897) ze zmianami przyjętymi uchwałą Rady Miejskiej Chełmży nr XXX/251/06 z dnia 13 czerwca 2006r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. Nr 111, poz. 1670) oraz uchwałą Rady Miejskiej Chełmży nr V/42/07 z dnia 12 kwietnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. Nr 70, poz. 1144);

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

§ 36. Uchwała podlega również publikacji na stronie internetowej gminy Miasta Chełmża.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Janusz Kalinowski**

## **Uzasadnienie**

do uchwały nr X/71/11 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 27 października 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu położonego w południowo-wschodniej części miasta przy ul. Kościuszki.

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2007r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. Nr 80, poz.717 ze zmianami), Rada Gminy uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Art. 27 cytowanej wyżej ustawy nakłada obowiązek prowadzenia zmiany planu miejscowego w takim trybie, w jakim był on uchwalany. Na terenie objętym planowaną zmianą obowiązuje uchwała Rady Miejskiej Chełmży nr VII/69/03 z dnia 28 sierpnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ulicą Reja, Toruńską, a południowo-wschodnią granicą administracyjną miasta (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 138, poz. 1897) ze zmianami przyjętymi uchwałą Rady Miejskiej Chełmży nr XXX/251/06 z dnia 13 czerwca 2006r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. Nr 111, poz. 1670) oraz uchwałą Rady Miejskiej Chełmży nr V/42/07 z dnia 12 kwietnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. Nr 70, poz. 1144). Dnia 26 sierpnia 2010 r. Rada Miejska Chełmży podjęła uchwałę nr XLI/299/10, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu położonego w południowo – wschodniej części miasta przy ul. Kościuszki. Z uwagi na zwiększenie zakresu opracowania miejscowego planu, w celu uregulowania terenów komunikacyjnych, uchwałą Rady Miejskiej Chełmży z dnia 28 października 2010 r. nr XLIII/325/10 zmieniono uchwałę z dnia 26 sierpnia 2010 r. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje cztery obszary, które zostaną przeznaczone głównie pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Zmiana funkcji na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod względem funkcjonalno-przestrzennym jest właściwa również z punktu widzenia gminy w zakresie polityki mieszkaniowej. Jednocześnie zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiająca zabudowę mieszkaniową poprawi warunki mieszkaniowe mieszkańców miasta. Omawiana wyżej zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, przyjętym uchwałą Rady Miejskiej nr XXV/205/00 z dnia 30 listopada 2000 r. Stosownie do powyższego uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży, dla terenu położonego w południowo – wschodniej części miasta przy ul. Kościuszki, jest w pełni uzasadnione.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr X/71/11  
Rady Miejskiej Chełmży  
z dnia 27 października 2011 r.  
Zalacznik1.zip

#### **Załącznik Nr 1**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr X/71/11  
Rady Miejskiej Chełmży  
z dnia 27 października 2011 r.  
Zalacznik2.zip

#### **Załącznik Nr 2**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr X/71/11  
Rady Miejskiej Chełmży  
z dnia 27 października 2011 r.  
Zalacznik3.zip

#### **Załącznik Nr 3**

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr X/71/11  
Rady Miejskiej Chełmży  
z dnia 27 października 2011 r.  
Zalacznik4.zip

#### **Załącznik Nr 4**

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr X/71/11  
Rady Miejskiej Chełmży  
z dnia 27 października 2011 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Dotyczy: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu położonego w południowo-wschodniej części miasta przy ul. Kościuszki.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) stwierdza się, że nie wpłynęły żadne uwagi do zmiany projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym nie występuje potrzeba ich rozstrzygnięcia.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Dotyczy: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, dla terenu położonego w południowo-wschodniej części miasta przy ul. Kościuszki.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), 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 zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zmianami), zadania własne gminy. W szczególności do zadań własnych należą sprawy m.in.:

- 1) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej;
- 2) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 3) 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 ciepłą oraz gaz;
- 4) zieleni gminnej i zadrzewień.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja gminnych dróg publicznych, wewnętrznych ( budowa lub remont ) z zielenią i urządzeniami technicznymi na terenach przeznaczonych w planie miejscowym pod taką funkcję oraz budowa lub remont sieci wodociągowej, kanalizacyjnej (deszczowej, sanitarnej), finansowanie oświetlenia ulic (placów) oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy.

3. Na obszarze objętym planem miejscowym w terenach komunikacji mogą być realizowane inwestycje z zakresu budowy, przebudowy dróg oraz infrastruktury technicznej finansowane z budżetu gminy, współfinansowane z innych środków, jako część większego zadania inwestycyjnego.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in.: Ustawą o gospodarce nieruchomościami, Ustawą Prawo Budowlane, Ustawą o zamówieniach publicznych, Ustawą o samorządzie gminnym, Ustawą Prawo ochrony środowiska;
- 2) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w Ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2006r. Nr 89, poz. 625, ze zmianami);



- 3) inwestycje w zakresie budowy dróg publicznych realizowane będą na podstawie Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2007r. nr 19, poz. 115, ze zmianami);
- 4) inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji realizowane będą na podstawie Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków ( tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, ze zmianami), przy czym realizacja kanalizacji na obszarze zgodnym z przyjętą według przepisów Prawa Wodnego – aglomeracją.

**§ 3.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. Nr 157, poz. 1240 ze zmianami), przy czym:

- 1) przychody i wydatki (w tym nazwę zadań inwestycyjnych i źródło ich finansowania) ustalane są przez Radę Miejską Chełmży corocznie w uchwale budżetowej, oraz zgodnie z wieloletnią prognozą finansową Gminy Miasta Chełmża;
- 2) źródłem finansowania inwestycji gminnych są w całości lub w części budżet gminy, źródła zewnętrzne (np.: fundusze strukturalne Unii Europejskiej, dotacje z budżetu państwa, źródła z Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej), porozumienia publiczno-prywatne,
- 3) mogą zostać pobrane zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: opłaty adiacenckie, opłaty planistyczne.