

**UCHWAŁA NR XXIII/191/05
RADY MIEJSKIEJ CHEŁMŻY
z dnia 23 czerwca 2005 roku**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, obejmującego obszar położony pomiędzy ulicą Górną, Chełmińskie Przedmieście, Trakt, a północno-wschodnią granicą administracyjną miasta.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492) oraz art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz.717 i Nr 162, poz. 1568 z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203,), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmży”, Rada Miasta Chełmży uchwała co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Chełmża - Osiedle Górna, obejmującego obszar położony pomiędzy ulicą Górną, Chełmińskie Przedmieście, Trakt, a północno-wschodnią granicą administracyjną miasta, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały, o której mowa w ust. 1, jest rysunek planu w skali 1:1000, który stanowi załącznik graficzny Nr 1 do uchwały.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu jest zakres obowiązkowy wynikający z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) przemysłowe, oznaczone na rysunku planu symbolem P;
- 2) usługowo - mieszkaniowe, oznaczone na rysunku planu symbolami UMN1÷9;
- 3) zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu RM1÷15;
- 4) usług sakralnych, oznaczony na rysunku planu symbolem UK,
- 5) mieszkalnictwa wielorodzinnego, oznaczony na rysunku planu symbolem MW
- 6) mieszkalnictwa jednorodzinnego, oznaczone na rysunku planu symbolami MN 1÷ 18,
- 7) ogrodnictwa, oznaczony na rysunku planu symbolem RO;
- 8) zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZP1÷2;
- 9) zieleni ochronnej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZO1÷2;
- 10) rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem R;
- 11) komunikacji drogowej publicznej, oznaczone na rysunku planu KD1÷13;
- 12) komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku planu symbolami Kx1 ÷ 4;
- 13) stacji paliw, oznaczony na rysunku planu symbolem KT;
- 14) urządzeń energetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami E 1÷ 3.

§ 4. Na obszarze objętym planem nie występuje potrzeba ustalenia:

- 1) terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalenia nieruchomości;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: szerokość frontu działki min. 20,0m.

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

- 1) przeznaczenie terenów;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu obowiązujące i projektowane;
- 3) linie rozgraniczające tereny o jednakowym przeznaczeniu obowiązujące;
- 4) linie zabudowy: obowiązujące i nieprzekraczalne;

- 5) stanowiska archeologiczne;
- 6) strefa ograniczonego użytkowania;
- 7) strefa „K” – ochrony konserwatorskiej miejskiego krajobrazu kulturowego;
- 8) strefa „B2” – ochrony konserwatorskiej zabudowy historycznej;
- 9) wymiarowanie elementów zagospodarowania terenu.

§ 7. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) „terenie” - należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji, wyznaczony na planie liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem przeznaczenia terenu;
- 2) „obowiązującej linii rozgraniczającej” - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podziały terenu opracowania na obszary o różnym przeznaczeniu, a także ustalone podziały wewnętrzne, w obrębie jednego przeznaczenia;
- 3) „projektowanej linii rozgraniczającej” - należy przez to rozumieć przybliżony podział terenu na różne przeznaczenia, a także przybliżony podział w obrębie jednego przeznaczenia, który należy uściślić w projekcie zagospodarowania terenu;
- 4) „przeznaczeniu podstawowym” - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie określonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) „przeznaczeniu dopuszczalnym” - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe;
- 6) „usługach nieuciążliwych” - należy przez to rozumieć taki rodzaj usług które nie spowodują pogorszenia standardów warunków mieszkaniowych;
- 7) „usługach podstawowych” - należy przez to rozumieć zakres niezbędnych usług podstawowych dla mieszkańców osiedla (m.in. handel, gastronomia i rzemiosło);
- 8) „usługach komercyjnych” - należy przez to rozumieć zakres usług inny niż usługi podstawowe, związany z działalnością gospodarczą;
- 9) „dostępności ogólnej” - należy przez to rozumieć nieograniczony i swobodny dostęp do terenu, m.in. zakaz budowy ogrodzeń;
- 10) „ograniczonej dostępności” - należy przez to rozumieć dostęp limitowany ograniczeniami podmiotowymi i przedmiotowymi, a w szczególności ogrodzeniem terenu i zakazem wstępu osobom nieupoważnionym;
- 11) „drodze wewnętrznej” - należy przez to rozumieć wydzieloną działkę stanowiącą własność lub współwłasność osób fizycznych lub prawnych, o ograniczonej dostępności, umożliwiającą dostęp do drogi publicznej;
- 12) „zieleni parkowej” - należy przez to rozumieć różnorodne elementy zieleni urządzonej, służącej do celów rekreacyjnych, teren dostępności ogólnej, przeznaczony na cele publiczne;
- 13) „zieleni ochronnej” - należy przez to rozumieć pas zieleni urządzonej, mający na celu ochronę skarpy terenowej przed degradacją;
- 14) „obowiązującej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć odsunięcie linii zabudowy od drogi lub linii brzegowej itp., na odległość określoną w uchwale, linia zabudowy dot. głównej bryły budynku z wyłączeniem ryzalitów, balkonów, wykuszy, krużganków, podcienia i garaży;
- 15) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” - dotyczy ona głównej bryły obiektów, z wyłączeniem ryzalitów, balkonów, wykuszy, podcieni, krużganków i garaży (w zabudowie jednorodzinnej);
- 16) „przepisach obowiązujących i odrębnych” - należy przez to rozumieć przepisy ustawy wraz z aktami wykonawczymi;
- 17) „dachach wysokich” - należy przez to rozumieć formę dachu budynku z poddaszem i dachem jedno lub wielospadowym (z ewentualnymi naczółkami) o nachyleniu połaci dachowych 25-45°;
- 18) „strefa ograniczonego użytkowania” - należy przez to rozumieć pas terenu na którym obowiązuje zakaz zabudowy i trwałych nasadzeń, o szerokości min. 6,5 m od osi linii energetycznej 15kV, o charakterze tymczasowym, do czasu likwidacji linii.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003r. oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, obowiązującymi w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, z wyjątkiem dróg i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) brak istotnych elementów środowiska przyrodniczego mogących podlegać ochronie;
- 3) dla ochrony środowiska przyrodniczego przed degradacją obszarów o znacznych spadkach terenu należy wprowadzić odpowiednie elementy zieleni ochronnej;
- 4) poprawę krajobrazu kulturowego terenu realizować przez wprowadzenie na terenach zabudowy mieszkaniowej nowych, różnorodnych elementów zieleni urządzonej;
- 5) zakaz przekształceń terenu w zakresie makroniwelacji z wyjątkiem prac związanych z budową układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej;
- 6) obowiązuje ochrona wód podziemnych przed ich zanieczyszczeniem.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) na terenach MN3, MN13÷14, MN16÷17 i KD8÷9 znajdują się stanowiska archeologiczne nie posiadające ekspozycji terenowej, możliwa jest lokalizacja obiektów i urządzeń pod warunkiem przeprowadzenia badań archeologicznych poprzedzające realizację inwestycji, pod nadzorem archeologicznym;
- 2) strefa „K” i „B2” ochrony konserwatorskiej obejmuje tereny o charakterze przedmiejskim, naturalnego i komponowanego krajobrazu integralnie związanego z zespołem historycznym i współtworzącym kompozycję przestrzenną o wysokich walorach kulturowo krajobrazowych. Ochrona konserwatorska polega na utrzymaniu charakterystycznego dla tego fragmentu miasta klimatu związanego z otoczeniem obiektów o wysokiej wartości kulturowej, zachowaniu historycznego przebiegu ulic, historycznych linii zabudowy, restauracji i modernizacji technologicznej obiektów z max. zachowaniem struktury budowli, detali architektonicznego oraz wystroju wnętrza, dostosowaniu funkcji do wartości zabytkowych obiektu, dostosowanie nowej zabudowy w zakresie sytuacji, skali i bryły oraz podziałów architektonicznych, do już istniejących wartości kulturowych obiektów.

§ 10. Wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) na terenach istniejących i projektowanych ulic, ciągów pieszych obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich budynków,
- 2) na terenach istniejących i projektowanych ulic dojazdowych, osiedlowych, ciągów pieszych i zieleni parkowej dopuszcza się lokalizację podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) obowiązek wyposażenie osiedla w podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej w zakresie sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i energetycznej,
- 2) adaptuje się istniejące urządzenia podziemne infrastruktury technicznej i dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub modernizację, na warunkach gestora sieci,
- 3) zasilanie w wodę rozwiązać poprzez rozbudowę istniejącego systemu sieci wodociągowej,
- 4) sieć wodociągową dostosować do możliwości zewnętrznego gaszenia pożarów,
- 5) sieci kanalizacji sanitarnej należy rozwiązać w systemie grawitacyjnym, włączając je do istniejącej kanalizacji sanitarnej w ul. Chełmińskie Przedmieście i Górna,
- 6) sieci kanalizacji deszczowej należy rozwiązać w systemie grawitacyjnym, włączając je do projektowanej kanalizacji deszczowej, w ul. Chełmińskie Przedmieście i Górna,
- 7) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych typu miejskiego liniami kablowymi SN 15kV, zasilanie odbiorców ze stacji transformatorowej liniami kablowymi NN 0,4 kV,
- 8) oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne zaprojektować z możliwością przystosowania do potrzeb obrony cywilnej,
- 9) sieci telekomunikacyjne: rozbudowa istniejącej sieci, kolizje z istniejącą siecią TP należy przebudować poza pas zabudowy,
- 10) projektowane urządzenia infrastruktury technicznej projektować wyłącznie jako podziemne, w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach obowiązujących i odrębnych, na warunkach gestora sieci,
- 11) projektowane obiekty wyposażać w proekologiczne systemy grzewcze.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§ 12. Teren przemysłu, oznaczony na rysunku planu symbolem **P**, dla którego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć inwestycyjnych, o których mowa w §10 pkt 1;
- 2) adaptuje się istniejącą zabudowę o charakterze przemysłowym i dopuszcza się jej modernizację, przebudowę i rozbudowę w ograniczonym zakresie, wówczas gdy nastąpi poprawa dotychczasowych warunków środowiska;
- 3) zachowanie dotychczasowej wysokości zabudowy;
- 4) obowiązek wprowadzenia elementów zieleni urządzonej, o charakterze izolacyjnym w stosunku do terenów sąsiednich;
- 5) teren ograniczonej dostępności.

§ 13. Teren usługowo-mieszkaniowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **UMN1**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi podstawowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) obowiązującą linię zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy o wartościach historyczno kulturowych;
- 4) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia w strefie „K” i „B2” ochrony konserwatorskiej,
- 5) adaptuje się istniejący budynek mieszkalny (ul. Chełmińskie Przedmieście 2, mur szach. 1ćw. XX w.) o wartościach historyczno-kulturowych i dopuszcza się jego modernizację lub przebudowę, pod warunkiem spełnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie „K” i „B2” ochrony konserwatorskiej i uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 6) dopuszcza się zabudowę uzupełniającą terenu w formie wolnostojącego, parterowego pawilonu handlowego, pod warunkiem odpowiedniego dostosowania gabarytów obiektu i formy architektonicznej do istniejącej zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych i uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 7) projektowany pawilon winien spełniać wysokie wymagania w zakresie kształtowania formy i detalu architektonicznego nawiązującego do zabudowy historycznej, tworząc ciąg usługowy;
- 8) obowiązek wprowadzenia obiektów małej architektury i elementów zieleni urządzonej, od strony obszarów przestrzeni publicznej.

§ 14. Teren usługowo-mieszkaniowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **UMN2**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi podstawowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) obowiązującą linię zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy o wartościach historyczno- kulturowych;
- 4) uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w strefie „K” i „B2” ochrony konserwatorskiej i uzyskać uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 5) dopuszcza się zabudowę terenu budynkiem z usługami w parterze, pod warunkiem odpowiedniego dostosowania gabarytów obiektu i formy architektonicznej do istniejącej zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych i uzyskanie uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 6) wysokość projektowanej zabudowy max. 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dach wysoki, o symetrycznych połaciach dachowych i pokryciu dachówką ceramiczną,
- 7) projektowane budynki winny spełniać wysokie wymagania w zakresie kształtowania formy i detalu architektonicznego nawiązującego do zabudowy historycznej, tworząc ciąg usługowy o jednorodnej, zwartej architekturze;
- 8) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania pojazdów;
- 9) obowiązek wprowadzenia obiektów małej architektury i elementów zieleni urządzonej, od strony obszarów przestrzeni publicznej.

§ 15. Tereny usługowo - mieszkaniowe, oznaczone na rysunku planu symbolami **UMN 3÷9**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi podstawowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) adaptuje się istniejące obiekty kubaturowe, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, przy zachowaniu dotychczasowej wysokości zabudowy;
- 4) projektowane obiekty winny spełniać wysokie wymagania w zakresie kształtowania formy i detalu architektonicznego, tworząc ciąg usługowy od strony obszarów przestrzeni publicznej;
- 5) wysokości zabudowy max. 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dachy wysokie;
- 6) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania pojazdów;

- 7) obowiązek wprowadzenia obiektów małej architektury i elementów zieleni urządzonej, od strony obszarów przestrzeni publicznej;
- 8) obsługę komunikacyjną terenów z istniejących i projektowanych ulic osiedlowych na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 9) należy zapewnić min. 3-stanowiska postojowe na samochody osobowe dla każdego z terenów.

§ 16. 1. Teren usług sakralnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **UK**, na którym adaptuje się istniejącą figurę przydrożną wraz z elementami małej architektury i zieleni urządzonej.

2. Obiekt przewidziany do zachowania wg dotychczasowej funkcji.

3. Obowiązek wprowadzenia obiektów małej architektury i elementów zieleni urządzonej, od strony obszarów przestrzeni publicznej.

§ 17. Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**, dla którego ustala się :

- 1) adaptuje się istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny, 3 kondygnacyjny w tym poddasze użytkowe, o wartościach historyczno-kulturowych i dopuszcza się jego modernizację przy zachowaniu zewnętrznych gabarytów i dotychczasowej formy zabudowy i uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z położenia w strefie „K” i „B2” ochrony konserwatorskiej, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 2) obowiązek wprowadzenia obiektów małej architektury i elementów zieleni urządzonej, od strony obszarów przestrzeni publicznej.

§ 18. Tereny mieszkalnictwa jednorodzinne, oznaczone na rysunku planu **MN 1÷18**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe;
- 3) wysokość zabudowy jednorodzinnej max. 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe;
- 4) na każdej z projektowanych działek budowlanych dopuszcza się możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego;
- 5) poziom posadzki parteru dla budynków mieszkalnych 0,4-0,6m powyżej projektowanego poziomu terenu;
- 6) obowiązek pozostawienia min. 70% powierzchni każdej z działek jako aktywnej przyrodniczo;
- 7) dopuszcza się lokalizację garaży na samochody osobowe jako wbudowane, wolnostojące lub bliźniacze na granicy działek sąsiednich, za zgodą właścicieli działek;
- 8) dla terenu oznaczonego MN13 dopuszcza się alternatywnie różnorodną, jednolitą dla całego terenu możliwość formy zabudowy jednorodzinnej: wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 9) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania stanowisk archeologicznych na terenach MN 3, MN 13÷14, MN 16 i MN 18;
- 10) dla części terenu MN 2 należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w strefie „K” i „B 2” ochrony konserwatorskiej;
- 11) na terenie MN 7 znajduje się budynek mieszkalny (ul. Chełmińskie Przedmieście 4, mur pocz. XXw.) o wartościach historyczno-kulturowych objęty ochroną konserwatorską, wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 12) na części terenu MN 9 dopuszcza się zamianę zabudowy bliźniaczej na wolnostojącą, pod warunkiem połączenia dwóch działek budowlanych w jedną, wg rysunku planu;
- 13) na terenie MN 6 uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w strefie ograniczonego użytkowania;
- 14) obowiązek wprowadzenia obiektów małej architektury i elementów zieleni urządzonej, od strony obszarów przestrzeni publicznej;
- 15) obsługę komunikacyjną projektowanego terenu MN 13 wyłącznie z projektowanej drogi osiedlowej KD 5 lub KD 9 ;
- 16) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej związanej z hodowlą.

§ 19. 1. Teren ogrodnictwa, oznaczony na rysunku planu symbolem **RO** na którym adaptuje się istniejące ogrodnictwo wraz z istniejącymi obiektami gospodarczymi, dopuszcza się modernizację i rozbudowę obiektów przy zachowaniu dotychczasowej wysokości zabudowy.

2. Dopuszcza się możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne, wolnostojącego, parterowego z poddaszem.

3. Uciążliwość ogrodnictwa winna zamykać się w obrębie własnym działki.

§ 20. Tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP1÷2**, dla których ustala się:

- 1) projektowaną zieleń parkową o charakterze rekreacyjnym wraz z placem zabaw i obiektami małej architektury;

- 2) dopuszcza się lokalizację podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) na terenie ZP1 dopuszcza się lokalizację obiektu sezonowego małej gastronomii, o powierzchni zabudowy max. 20,0m².

§ 21. 1. Tereny zieleni ochronnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZO 1÷2**, na którym adaptuje się istniejące zadrzewienia i projektuje się urządzenie zieleni ochronnej.

2. Główną funkcją zieleni ochronnej jest zabezpieczenie skarp terenowych przed degradacją.
3. Zakaz zabudowy kubaturowej.

§ 22. 1. Teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **R**, na którym adaptuje się istniejącą łąkę i pastwisko.

2. Obowiązuje utrzymanie dotychczasowej rolniczej funkcji terenu, zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Adaptowana łąka i pastwisko stanowi ciąg ekologiczny, w ekologicznym systemie miasta.
4. Należy zachować dostępność do urządzeń melioracji podstawowej i szczegółowej w celu umożliwienia przeprowadzenia robót eksploatacyjnych i konserwacyjnych.

§ 23. Tereny komunikacji drogowej publicznej, oznaczone na rysunku planu **KD 1÷13**, dla których ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami KD1-2 projektowane poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi wojewódzkiej nr 547, o przekroju ulicznym;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami KD2-5 projektowane poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi powiatowej, o przekroju ulicznym;
- 3) adaptowane i projektowane ulice dojazdowe, osiedlowe, o szerokości 10,0÷12,0m w liniach rozgraniczających, nie dotyczy istniejących ul. Malewskiego i ul. Dorawy, na których utrzymuje się dotychczasowe linie rozgraniczające;
- 4) na terenie KD 9 znajduje się stanowisko archeologiczne podlegające ochronie konserwatorskiej,
- 5) włączenie drogi KD 9 do ul. Trakt może nastąpić wyłącznie na warunkach zarządcy drogi.

§ 24. Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KD W 1÷2**, dla których ustala się adaptowane i projektowane ulice wewnętrzne, o szerokości min. 6,0m w liniach rozgraniczających, zakończone placykami manewrowymi, wg rysunku planu.

§ 25. Tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku planu symbolami **Kx 1÷4**, dla których ustala się adaptowane i projektowane ciągi piesze o szerokości min. 3,0m, w liniach rozgraniczających, wg rysunku planu.

§ 26. 1. Teren stacji paliw, oznaczony na rysunku planu symbolem **KT**, dla którym ustala się adaptację istniejącej stacji paliw i dopuszcza się jej modernizację, przy zachowaniu dotychczasowej funkcji terenu i wysokości zabudowy.

2. Uciążliwość związana z prowadzoną działalnością winna zamykać się w obrębie własnym terenu.
3. Odprowadzenie wód deszczowych do kanalizacji należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie ograniczeń związanych z wprowadzeniem substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego do wód, ziemi lub urządzeń kanalizacyjnych.
4. Obowiązek wprowadzenia obiektów małej architektury i zieleni urządzonej.

§ 27. 1. Tereny urządzeń energetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami **E 1÷3**, na którym adaptuje się istniejącą stację transformatorową, oznaczoną na rysunku planu symbolem E1 i projektuje się dwie stacje transformatorowe (typu miejskiego).

2. Obszar przestrzeni publicznej.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe.**

§ 28. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów przestrzeni publicznej oznaczonych na rysunku planu symbolami: KD, Kx, E i ZP - 0%,
- 2) dla pozostałych terenów - 30%.

§ 29. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu - załącznik graficzny Nr 1;

- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2 (nie ogłaszany);
- 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 3 (nie ogłaszany).

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 31. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego, oraz obwieszczeniu na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Miasta.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej Chełmży

Krzysztof Zduński

Załącznik nr 2
do uchwały nr XXIII/191/05
Rady Miejskiej Chełmży
z dnia 23 czerwca 2005 r.

Udokumentowanie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża, obejmującego obszar położony pomiędzy ulicą Górną, Chełmińskie Przedmieście, Trakt, a północno-wschodnią granicą administracyjną miasta z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża przyjętego uchwałą nr XXV/205/2000 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 30 listopada 2000r.

Obszar objęty planem, wg ustaleń Studium, w obszarze oznaczonym na rysunku Studium, zawarty jest w obszarze istniejącego zainwestowania jako obszar zdefiniowany o funkcji mieszkaniowej oraz na terenach nie zainwestowanych jako obszar predysponowany do rozwoju funkcji mieszkaniowej.

W w/w obszarze zawarta jest potrzeba lokalizacji osiedlowego ośrodka usługowego, oraz położenie terenu w strefie „K” ochrony miejskiego krajobrazu kulturowego i strefy „B2” ochrony konserwatorskiej innych zespołów zabudowy historycznej. Ponadto na terenie znajdują się 4 stanowiska archeologiczne nie eksponowane w terenie, będące pod ochroną konserwatorską.

Wrys z załącznika nr 1 do uchwały w sprawie Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża w skali 1: 10 000 przedstawiono na rysunku planu z zaznaczeniem obrysu obszaru objętego planem.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXIII/191/05
Rady Miejskiej Chełmży
z dnia 23 czerwca 2005 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w dniach od 18 października 2004r. do 15 listopada 2004r. oraz 14 dni po nim następujących tj. do dnia 30 listopada 2004r. nie złożono żadnych uwag do projektu przedmiotowego planu miejscowego /które mogłyby być do rozstrzygnięcia i ewentualnego dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, w tym także wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu – czynności, o których mowa w art. 17, na podstawie art. 17 pkt 12 i art. 19 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 117, z 2004r., Nr 6, poz. 41) /.

Załącznik nr 4
do uchwały nr XXIII/191/05
Rady Miejskiej Chełmży
z dnia 23 czerwca 2005 r.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 117, z 2004 Nr 6 poz. 41), 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 (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 zm.), zadania własne gminy.

2. Zakres inwestycji w ujęciu docelowym:

- a) sieć wodociągowa: 2000 mb,
- b) kanalizacja sanitarna: 2500 mb,
- c) kanalizacja deszczowa: 2500 mb,
- d) urządzenie jezdni: 25 000 m².

3. Prognozowane koszty inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w planie obejmują:

- a) sieć wodociągowa: 2000 mb x 160 zł/mb = 320 000 zł,-
- b) kanalizacja sanitarna: 2500 mb x 300 zł/mb = 750 000 zł,-
- c) kanalizacja deszczowa: 2500 mb x 300 zł/mb = 750 000 zł,-
- d) urządzenie ulic: 25 000 m² x 220 zł/m² = 5 500 000 zł,-

§ 2. 1. 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 (Dz. U. z 2003r. Nr 15 poz. 148, zm.)

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach będą finansowane na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2001r. Nr 72 poz. 747), ze środków budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno-prawne.

3. Zadania w zakresie budowy dróg finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

4. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych i gazowych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy Prawo energetyczne (Dz. U. z 1997r. Nr 54 poz. 348).

§ 3. Tereny publiczne, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, dotyczą istniejących i projektowanych ulic osiedlowych (KD1÷9 i ciągów pieszych Kx1÷4).

§ 4. Prognozowane źródła finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) dochody własne;
- 2) dotacje;
- 3) pożyczki preferencyjne;
- 4) fundusze Unii Europejskiej;
- 5) udział podmiotów gospodarczych.

UZASADNIENIE

do uchwały nr XXIII/191/05 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 23 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony pomiędzy ulicą Górną, Chełmińskie Przedmieście, Trakt, a północno – wschodnią granicą administracyjną miasta.

Na podstawie uchwały nr XII/109/04 Rady Miejskiej Chełmży z dnia 18 marca 2004r. Burmistrz Miasta Chełmży przystąpił do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chełmża dla terenu położonego pomiędzy ulicą Górną, Chełmińskie Przedmieście, Trakt, a północno – wschodnią granicą administracyjną miasta.

Powyższy plan miejscowy obejmuje teren, który zostanie przeznaczony pod rozwój funkcji mieszkaniowych z dopuszczeniem usług, komunikację drogową oraz niezbędną infrastrukturę techniczną, zabezpieczającą mieszkańców osiedla w odpowiednie media.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyspieszy procedurę uzyskania pozwolenia na budowę, gdyż w przypadku posiadania przez gminę aktualnego planu, pozwolenie na budowę wydaje się na podstawie wypisu i wrysu.

Omawiany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XXV/205/2000 z dnia 30 listopada 2000r. Rady Miejskiej Chełmży.

Z uwagi na obszar, który obecnie tylko w części jest zabudowany budynkami mieszkalnymi, rozwój budownictwa mieszkaniowego jest uzasadniony planowaną polityką mieszkaniową na terenie miasta Chełmża.

Uchwalenie przez radę gminy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 171 ze zmianami/.

